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

Bản án số: 384/2023/DS-PT
Ngày: 13 - 7 - 2023
V/v tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Ngọc Hải**.

Các Thẩm phán: Ông **Võ Ngọc Giàu**.

Ông **Trần Hữu Tính**.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà **Nguyễn Thanh Thủy** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 13 tháng 7 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 450/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2022 về việc tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất "*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 224/2022/DS-ST ngày 29 tháng 07 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 88/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 01 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 231/2023/QĐ-PT ngày 08/3/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 296/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 03 năm 2023; Thông báo mở lại phiên tòa số 46/2023/TB-TA ngày 15 tháng 06 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 494/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 06 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Võ Thị B**, sinh năm 1938;

Địa chỉ: số 112, khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: **Lê Thị Hồng T,** sinh năm 1983 (có mặt);

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

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị B: Ông **Võ Tuấn Vĩnh Th,** Luật sư Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên Vĩnh Th (vắng mặt);

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Hồng Th**, sinh năm 1980;

Địa chỉ: ấp Th, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

N*gười đại diện theo ủy quyền:* **Nguyễn Xuân Qu,** sinh năm 1989 (có mặt);

Địa chỉ: L, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

1. **Võ Thị Ph**, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: số 112, khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. **Võ Thị A**, sinh năm 1965 (xin vắng mặt);

3. **Võ Thị Ng,** sinh năm 1974 (xin vắng mặt);

4. **Lê Văn Ph**, sinh năm 1991 (xin vắng mặt);

5. **Lê Văn D**, sinh năm 1987 (xin vắng mặt);

6. **Võ Thị H**, sinh năm 1990 (xin vắng mặt);

7. **Võ Tường V,** sinh năm 2011;

Đại diện theo pháp luật của cháu V: Bà **Võ Thị Ph**, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: số 112, khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

8. **Lâm Võ Yến L**, sinh năm 2007. Đại diện theo pháp luật cháu L: **Võ Thị Yến Nh**, sinh năm 1985 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: số 112, khu phố 3, thị trấn V huyện G, tỉnh Tiền Giang.

9. **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang.**

Đại diện theo pháp luật: ông Võ Văn T - Phó giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; phụ trách, quản lý và điều hành Sở Tài nguyên và Môi trường.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Ngọc H**. Chức vụ: Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G (xin vắng mặt);

10. **Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng K**

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng K-Trưởng văn phòng (xin vắng mặt);

Địa chỉ: N, khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Võ Thị B; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Ph.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Lê Thị Hồng T trình bày:*

Vào tháng 01/2019, con gái bà Võ Thị B là bà Võ Thị Ph có vay của ông Nguyễn Hồng Th số tiền là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), nhưng thay vì ký hợp đồng vay thì ông Th yêu cầu bà B (là người đứng tên giấy đất) ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 433,5m^2, thửa số 28, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00090.QSDĐ/722/QĐ.UB do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 25/8/2003 cho hộ bà Võ Thị B, giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Trên đất có cất căn nhà cấp 4, kết cấu vách tường, mái tole, nền gạch, hiện nay gia đình bà B vẫn đang quản lý, sử dụng đất và cũng đang ở trong căn nhà này. Sau đó bà Võ Thị Ph vay tiếp nhiều lần tiền của ông Nguyễn Hồng Th, thời gian gần đây do không còn khả năng đóng lãi cho ông Th nên bà Ph mới nói thật cho gia đình bà B biết là bà Ph đã vay thêm 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) nữa. Như vậy, bà Ph đã vay tổng cộng là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) với lãi suất 3,5%/tháng, bà Ph đã đóng lãi hàng tháng là 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng) vào ngày 10 tây, khi nào có tiền trả đủ vốn vay 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) thì ông Th sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà B. Do bà Võ Thị Ph không có khả năng đóng lãi cho ông Th nữa nên đã ngưng đóng lãi từ tháng 11/2020 cho đến nay, đồng thời kêu bán một phần đất trống sát bên nhà để trả nợ cho ông Th nên mới xin mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết ông Th đã làm thủ tục sang tên cho ông Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà Ph có hỏi xin ông Th bớt không tính lãi nữa mà chỉ vốn vay thôi nhưng ông Th không đồng ý. Nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với ông Nguyễn Hồng Th đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 32, diện tích 433,5m^2 tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang là hợp đồng giả tạo mà thực tế chỉ là tiền vay mượn mà thôi. Nay do không có khả năng đóng lãi nữa nên ông Th yêu cầu bà B phải giao nhà, đất cho ông Th trong khi bà Ph đã đóng lãi cho ông Th gần hai năm (từ tháng 01/2019 – tháng 10 năm 2020 là 21 tháng tiền lãi).

Nay bà Võ Thị B khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị B và ông Nguyễn Hồng Th đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 32, diện tích 433,5m^2 tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Nguyễn Hồng Th số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05746 so Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp vào ngày 06/12/2019.

- Bà Võ Thị B đồng ý hoàn lại cho ông Th số tiền vốn vay là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) nhưng phải cấn trừ vào số tiền đã đóng lãi đối với số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) là 220.500.000 đồng (tức là 10.500.000 đồng/tháng x 21 tháng = 220.500.000 đồng), bà B đồng ý trả lãi theo lãi suất quy định của pháp luật nếu ông Th có yêu cầu tính lãi.

** Bị đơn ông Nguyễn Hồng Th trình bày:* Vào năm 2019, ông Nguyễn Hồng Th có nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 28, tờ bản đồ số 32, diện tích 433,5m^2, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang và tài sản trên đất của bà Võ Thị B và bà Võ Thị Ph, ông Th đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/12/2019 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường cấp) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT962992 đối với thửa đất nêu trên). Thỏa thuận miệng giá chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cùng các tài sản gắn liền trên đất là 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng), việc thanh toán chia làm 02 lần, cụ thể:

+ Ngày 23/01/2019, ông Th có giao cho bà Võ Thị B và bà Võ Thị Ph số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

+ Ngày 10/02/2019, ông Th có giao số tiền 800.000.000 đồng *(*Tám trăm triệu đồng*)* số tiền này bà Võ Thị Ph là người trực tiếp nhận thay bà B (*do thời điểm này bà Ph là người trực tiếp nuôi dưỡng bà B và bà B đang bị bệnh nên bà Ph đến nhà ông để nhận thay bà B*).

Tuy nhiên, sau khi nhận đủ số tiền của việc chuyển nhượng thì bà Ph cùng bà B xin được ở lại căn nhà nằm trong thửa đất nêu trên thêm khoản thời gian do hiện tại bà B có hoàn cảnh khó khăn chưa tìm được nơi ở mới và phải điều trị bệnh, nên ông Th thấy do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên đồng ý để cho bà B và bà Ph tiếp tục sinh sống trong căn nhà trên, thỏa thuận miệng khi nào bà B chuyển nhượng cho người khác thì bà B và chị Phượng sẽ giao nhà đất. Nay ông Th có nhu cầu sử dụng đất nêu trên nên có nhiều lần yêu cầu bà B và bà Ph giao đất và các tài sản gắn liền với đất cho ông Th quản lý, sử dụng nhưng bà B và bà Ph cố tình né tránh không muốn thực hiện nên phát sinh tranh chấp.

Nay ông Th có yêu cầu phản tố yêu cầu:

- Buộc bà Võ Thị B, bà Võ Thị Ph cùng những người đang sinh sống trên nhà, đất tại địa chỉ: 112, khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang có nghĩa vụ giao đất và các tài sản gắn liền với đất cho ông Th quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 32, diện tích 433,5m^2 tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

** Tại Biên bản lấy lời khai và trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Ph trình bày:*

Bà Ph có ký tên vào Biên nhận nhận tiền ngày 23/01/2019, chữ ký tên Phượng và dòng chữ Võ Thị Ph là do bà Ph ký tên, ghi họ tên. Chữ ký Bảy, dòng chữ Võ Thị B thì do lâu quá không nhớ bà B có ký hay không nhưng bà B có lăn tay vào Biên nhận nhận tiền ngày 23/01/2019 này.

Biên nhận nhận tiền ngày 23/01/2019 là do ông Nguyễn Hồng Th viết, còn dòng chữ: "tôi là con bà B xác nhận mẹ tui đã nhận đủ 300.000.000 Ba trăm trụi đồng" là do bà Ph viết, số tiền 300.000.000 đồng *(Ba trăm triệu đồng)* này bà Ph có nhận của ông Nguyễn Hồng Th, đem tới nhà bà Ph và bà B để đưa cho bà Ph, bà

Ph là người trực tiếp nhận tiền, có mặt bà B (mẹ bà Ph) ở nhà. Số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) bà Ph nhận của ông Th là tiền vay, lãi suất mỗi tháng bà trả 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng), mỗi tháng bà Ph trả đủ 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng) tiền lãi, đến tháng 04/2019 bà Ph có vay tiếp của ông Th số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) mà không có viết giấy nợ nhưng ông Th mới gộp số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) này lại thành Biên nhận nợ số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), biên nhận nợ 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) này thì ông Th giữ chứ bà Ph không có giữ, mỗi tháng bà Ph phải trả số tiền lãi của số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng), khoảng ba tháng sau thì bà Ph mượn tiếp 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) bà Ph có đến gặp ông Th để mượn tiền, ông Th đã giao đủ cho bà Ph 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), nhưng ông Th mới gộp lại số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) này lại biên nhận nợ số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Biên nhận nợ 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) do ông Th viết, bà Ph ký tên, ghi họ tên, biên nhận này do ông Th giữ, bà Ph không có giữ, khoảng ba tháng sau bà Ph mượn tiếp số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) bà Ph có gặp ông Th để mượn 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), ông Th giao đủ cho bà Ph số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), ngay lúc đó ông Th viết lại thành biên nhận nợ mới thành số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng), biên nhận nợ ngày 23/01/2019 là do ông Th viết tại nhà bà B. Còn biên nhận nợ của số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) này thì ông Th viết tại cầu Kênh 14. Biên nhận nhận tiền ngày 10/02/2019 là do ông Th viết, viết ngoài quán nước, chữ ký tên Phượng, dòng chữ Võ Thị Ph và dấu lăn tay trong Biên nhận nhận tiền ngày 10/02/2019 là của bà Ph. Dòng chữ: "đã nhận đủ 800.000.000 tám trăm triệu đồng" là do bà Ph viết. Số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) này là tiền vay. Bà Ph thống nhất ý kiến theo yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị B, vì đây không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thực tế là hợp đồng vay tài sản (có đóng lãi hàng tháng cho ông Th là 3,5%).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang trình bày*: Quá trình tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất liên quan: Ngày 21/01/2019, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Võ Thị B sang cho ông Nguyễn Hồng Th, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng K công chứng ngày 21/01/2019, số công chứng 000399, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa đất số 28, tờ bản đồ số 32, diện tích 433,5m^2 tọa lạc tại khu khố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00090 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 25/8/2003 cho bà Võ Thị B. Sau khi thẩm tra hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đầy đủ điều kiện và người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai, ngày 28/01/2019 chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G xác nhận nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng

đất cho ông Nguyễn Hồng Th tại trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nêu trên theo quy định tại khoản 1 Điều 17 của thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường. Ngày 28/11/2019, ông Nguyễn Hồng Th nộp hồ sơ đề nghị được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G; Ngày 06/12/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Nguyễn Hồng Th giấy chứng nhận số vào sổ CS35746, đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Võ Thị B sang cho ông Nguyễn Hồng Th và hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận theo đề nghị của ông Nguyễn Hồng Th được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G và Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 76 và 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Do đó đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận, Sở Tài nguyên và Môi trường không có cơ sở để xem xét, tuy nhiên trong trường hợp Tòa án có bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật liên quan đến Giấy chứng nhận đã cấp, Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ để thực hiện.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm*: Võ Thị A, Võ Thị Ng, Lê Văn Ph, Lê Văn D, Võ Thị H, Võ Tường V (đại diện theo pháp luật có bà Võ Thị Ph); Lâm Võ Yến L (đại diện theo pháp luật có Võ Thị Yến Nh) có ý kiến trình bày: Chúng tôi thống nhất ý kiến theo yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị B. Vì đây không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thực tế là hợp đồng vay tài sản (có đóng lãi hàng tháng cho ông Th là 3,5%) giữa bà Võ Thị Ph với ông Nguyễn Hồng Th, không liên quan gì đến bà Võ Thị B. Bà B cũng không có nhận tiền từ ông Th. Do chúng tôi bận công việc nên không thể tham dự khi Tòa án triệu tập, vì vậy xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 224/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang, đã áp dụng:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013; Căn cứ Nghị quyết số Nghị quyết 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:

* Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị B.

* Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hồng Th.

- Buộc bà Võ Thị B, bà Võ Thị Ph, bà Võ Thị A, bà Võ Thị Ng, ông Lê Văn Ph, ông Lê Văn D, bà Võ Thị H, chị Võ Tường V (đại diện theo pháp luật có bà Võ Thị Ph), chị Lâm Võ Yến L (đại diện theo pháp luật có Võ Thị Yến Nh) có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Hồng Th phần đất gồm thửa đất số 28, tờ bản đồ

số 32, diện tích 433,5m^2 tọa lạc tại số 112, khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang, thửa đất có tứ cận:

+ Đông giáp: đất ông Võ Văn T.

+ Tây giáp: đất ông Nguyễn Văn Tr.

+ Nam giáp: kênh.

+ Bắc giáp: đất ông Nguyễn Văn Nh.

- Buộc bà Võ Thị B, bà Võ Thị Ph, bà Võ Thị A, bà Võ Thị Ng, ông Lê Văn Ph, ông Lê Văn D, bà Võ Thị H, chị Võ Tường V (đại diện theo pháp luật có bà Võ Thị Ph), chị Lâm Võ Yến L (đại diện theo pháp luật có Võ Thị Yến Nh) có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Hồng Th các tài sản gắn liền với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 32, diện tích 433,5m^2 tọa lạc tại số 112, khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang gồm:

+ Nhà ở: nhà trệt, kết cấu móng, cột bằng bê tông cốt thép, kèo gỗ quy cách, vách xây gạch, mái lợp tole xi măng, đỡ mái bằng gỗ quy cách, nền xi măng lát gạch ceramic, cửa đi chính bằng gỗ quy cách, tường, cột, dầm bả matic và sơn nước, trần thạch cao khung kim loại nổi. Nhà không khu phụ. Diện tích nhà: 6,9m x 12,75m = 88m^2; Diện tích trần thạch cao: 23,04m^2; gạch ceramic: 400 x 400mm.

+ Nhà vệ sinh: móng, cột xây gạch, mái lợp tole xi măng, đỡ mái bằng gỗ quy cách, vách xây gạch, ốp gạch ceramic 250 x 400 (diện tích gạch ốp: 17,28m^2), nền xi măng, lát gạch ceramic 250 x 250. Diện tích: 3,1m x 2,2m = 6,82m^2.

+ Mái che 1: Kèo, đòn tay thép, mái lợp tôn tráng kẽm, nền xi măng. Diện tích: (9m + 8,5m) x 1,5m = 26,25m^2.

+ Mái che 2: cột bê tông đúc sẵn, kèo gỗ tạp, mái lợp tôn tráng kẽm, nền xi măng, không vách. Diện tích: 37,7m^2.

+ Mái che 3: cột bê tông đúc sẵn, kèo gỗ tạp, mái lợp tôn tráng kẽm, nền xi măng, không vách, diện tích: 4m x 6m = 24m^2.

+ Sân nhà: nền xi măng, lát gạch ceramic 400 x 400. Diện tích 105,14m^2.

+ Hàng rào: móng, cột bê tông cốt thép, xây gạch cao 0,7m; phía trên gắn khung lưới B40. Diện tích: 2m x 8,2m = 16,4m^2.

+ Cổng rào: Trụ bằng bê tông cốt thép 400 x 400, ốp gạch ceramic, cửa cổng bằng song sắt. Diện tích: 2,4m x 2,6m = 6,24m^2.

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Nhưng cho thời gian lưu cư là 03 (ba) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

* Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Võ Thị B là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Võ Thị Ph, bà Võ Thị A, bà Võ Thị Ng, ông Lê Văn Ph, ông Lê Văn D, bà Võ Thị H, chị Võ Tường V (đại diện theo pháp luật có bà Võ Thị Ph), chị Lâm Võ Yến L (đại diện theo pháp luật có Võ Thị Yến Nh) phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho ông Nguyễn Hồng Th số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005759 ngày 21/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

* Ngày 18 tháng 08 năm 2022 nguyên đơn Võ Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị Ph kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Hồng Th.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện do ủy quyền của bà B là bà Lê Thị Hồng T trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bà B sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với ông Th đối với phần đất thửa số 28, tờ bản đồ số 32, diện tích 433,5m^2, địa chỉ thửa đất tại khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Bà B đồng ý trả 300.000.000 đồng và trả lãi suất theo quy định cho ông Th.

- Bà Võ Thị Ph trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ph và bà B sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với ông Th đối với phần đất thửa số 28, tờ bản đồ số 32, diện tích 433,5m^2, địa chỉ thửa đất tại khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Bà Ph đồng ý trả 800.000.000 đồng và trả lãi suất theo quy định cho ông Th.

- Đại diện do được ủy quyền của ông Th là ông Nguyễn Xuân Qu trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà B và bà Ph giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 224/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị B hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với ông Th đối với phần đất tại thửa số 28, tờ bản đồ số 32, diện tích 433,5m^2, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang với lý do là hợp đồng vô hiệu theo Điều 123, 124 Bộ luật Dân sự và không xác định thời hạn do giá chuyển nhượng trên hợp đồng chuyển nhượng là 300.000.000 đồng nhưng thực tế là 1.100.000.000 đồng để nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế của nhà nước. Ghi nhận sự tự nguyện của bà B và bà Ph tự nguyện trả lại số tiền đã nhận và lãi tính từ thời gian nhận đến khi

xét xử.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật: Đây là quan hệ tranh chấp về "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện G.

[2]. Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn Võ Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị Ph là đúng theo quy định tại điều 270 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Thời hạn kháng cáo đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3]. Xét người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Võ Thị A, Võ Thị Ng, Lê Văn Ph, Lê Văn D, Lâm Võ Yến L, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp ông Võ Tuấn Vĩnh Th vắng mặt; Đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang ông Nguyễn Ngọc H và ông Nguyễn Hoàng K là đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng Nguyễn Hoàng K có đơn xin vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt Võ Thị A, Võ Thị Ng, Lê Văn Ph, Lê Văn D, Lâm Võ Yến L, ông Vĩnh Th, ông Hải, ông Kha.

[4]. Xét yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn bà Võ Thị B và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Ph kháng cáo: yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Hồng Th, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1]. Bà Võ Thị B là người đứng tên trên chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 32, diện tích 433,5m^2, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00090.QSDĐ/722/QĐ.UB ngày 25/8/2003. Đến ngày 21/01/2019 thì bà Võ Thị B đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông Nguyễn Hồng Th (Bút lục số 80-82), trong hợp đồng chuyển nhượng này thì bà B có lăn tay, hợp đồng đã được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng, các bên đã làm thủ tục sang tên tách bộ xong là phù hợp với quy định pháp luật tại Điều 188 Luật Đất đai 2013. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà B đã tự nguyện giao kết hợp đồng, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Tại "Biên nhận nhận tiền ngày 23/01/2019 (Bút lục 30) bà Ph có ký tên ghi họ tên vào biên nhận này, dòng chữ: "*tôi là con của Bà B xác nhận mẹ tui đã nhạu đủ 3.00.000.000 Ba trăm trụi đồng*" là dòng chữ do bà Ph viết xác nhận, bà Ph và bà B đều có ký tên và lăn tay trong biên nhận nhận tiền ngày 23/01/2019. Tại "biên nhận nhận tiền ngày 10/02/2019" (bút lục số 29) thì ông Th đã giao đủ tiền cho bà Ph là con của Bảy với số tiền là 800.000.000 đồng do tại thời điểm này bà B nằm bệnh viện không thể nhận tiền được. Cũng tại thời điểm này các bên đã bàn giao nhà đất và tài sản trên đất. Ngày 28/01/2019, Văn phòng đăng ký đất đai huyện G đã điều chỉnh trang 4 giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số 00090 của bà Võ Thị B với nội dung là "Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng Th, sinh năm 1980". Như vậy, việc chuyển nhượng nhà, đất và tài sản trên đất đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 32, diện tích 433,5m^2 tại số 112, khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang đã thực hiện xong.

[4.2]. Biên nhận nhận tiền ngày 10/02/2019 thì dòng chữ: "đã nhận đủ 800.000.000 tám trăm triệu đồng" (bút lục 110) do bà Ph viết. Bà Ph có ký tên, ghi họ tên, lăn hai dấu lăn tay vào "Biên nhận nhận tiền ngày 10/02/2019" này. Lý do bà B không ký tên là bởi ngày 10/02/2019 này chỉ có một mình bà Ph đi đến gặp ông Th để nhận tiền, do bà B bị bệnh không đi đến gặp ông Th được. Từ những chứng cứ nêu trên cho thấy phía bà B đã nhận đủ tiền chuyển nhượng tổng cộng là 1.100.000.000 đồng *(Một tỷ một trăm triệu đồng)* và các bên đã nhận bàn giao nhà và đất tại thửa số 28, tờ bản đồ số 32, diện tích là 433,5m^2, địa chỉ thửa đất tại khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Bà Võ Thị Ph là con ruột bà B đều thống nhất thừa nhận chữ ký tên: Phượng-ghi họ tên Võ Thị Ph" trong biên nhận nhận tiền ngày 23/01/2019 là do bà Ph tự ký tên, ghi họ tên. Hai dấu lăn tay cũng là hai dấu lăn tay của bà Ph và bà Võ Thị B có lăn tay hai dấu lăn tay vào biên nhận này.

[4.3]. Sau khi thực hiện xong thủ tục sang tách bộ xong ông Th đã thực hiện quyền của chủ sử dụng đất của mình là đo đạc để làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thế chấp vay ngân hàng SHB nhưng phía bà B không phản đối việc ông Th thực hiện quyền của chủ sử dụng đất.

[4.4]. Chị Th là đại diện do được uỷ quyền của bà B có ý kiến cho rằng số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) này là do bà Ph nhận tại nhà bà B, ông Th đến nhà bà B để giao tiền, bà Ph kêu bà B lăn tay nói để làm sổ sang tên nhà, đất từ hộ bà B sang cho bà B đứng tên cá nhân bà B nên bà B mới lăn tay điểm chỉ vào Biên nhận nhận tiền ngày 23/01/2019 và cho rằng số tiền 300.000.000 đồng là tiền vay là không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong vụ án. Đồng thời, lời trình bày này lại mâu thuẫn với ý kiến của bà Th về việc thống nhất trả lại cho ông Th số tiền 300.000.000 đồng và tiền lãi mà bà B đã nhận.

[4.5]. Việc bà Ph nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) nhưng không đưa cho bà B là trách nhiệm của bà Ph đối với bà B. Tuy nhiên, bà B không khởi kiện bà Ph trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Bà B có quyền khởi kiện bà Ph trong vụ án khác.

[5]. Số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 32, diện tích 433,5m^2 tọa lạc tại số 112, khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang là 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng) nên Hội đồng xét xử đề nghị Chi cục Thuế khu vực G – Ch truy thu thuế đối với bà Võ Thị B và ông Nguyễn Hồng Th phần tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà B và ông Th chưa thực hiện nghĩa vụ thuế.

[6]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị B, bà Võ Thị Ph không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà Võ Thị B là người cao tuổi theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 nên được miễn toàn bộ án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308, Điều 296, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Ph. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 224/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G.

Căn cứ Điều 307, Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 12, Điều 29 Nghị quyết số Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị B.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hồng Th.

- Buộc bà Võ Thị B, bà Võ Thị Ph, bà Võ Thị A, bà Võ Thị Ng, ông Lê Văn Ph, ông Lê Văn D, bà Võ Thị H, chị Võ Tường V (đại diện theo pháp luật có bà Võ Thị Ph), chị Lâm Võ Yến L (đại diện theo pháp luật có Võ Thị Yến Nh) có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Hồng Th phần đất gồm thửa đất số 28, tờ bản đồ số 32, diện tích 433,5m^2 tọa lạc tại số 112, khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang, thửa đất có tứ cận:

+ Đông giáp: đất ông Võ Văn T.

+ Tây giáp: đất ông Nguyễn Văn Tr.

+ Nam giáp: kênh.

+ Bắc giáp: đất ông Nguyễn Văn Nh.

- Buộc bà Võ Thị B, bà Võ Thị Ph, bà Võ Thị A, bà Võ Thị Ng, ông Lê Văn Ph, ông Lê Văn D, bà Võ Thị H, chị Võ Tường V (đại diện theo pháp luật có bà Võ Thị Ph), chị Lâm Võ Yến L (đại diện theo pháp luật có Võ Thị Yến Nh) có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Hồng Th các tài sản gắn liền với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 32, diện tích 433,5m^2 tọa lạc tại số 112, khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang gồm:

+ Nhà ở: nhà trệt, kết cấu móng, cột bằng bê tông cốt thép, kèo gỗ quy cách, vách xây gạch, mái lợp tole xi măng, đỡ mái bằng gỗ quy cách, nền xi măng lát gạch ceramic, cửa đi chính bằng gỗ quy cách, tường, cột, dầm bả matic và sơn nước, trần thạch cao khung kim loại nổi. Nhà không khu phụ. Diện tích nhà: 6,9m x 12,75m = 88m^2; Diện tích trần thạch cao: 23,04m^2; gạch ceramic: 400 x 400mm.

+ Nhà vệ sinh: móng, cột xây gach, mái lợp tole xi măng, đỡ mái bằng gỗ quy cách, vách xây gạch, ốp gạch ceramic 250 x 400 (diện tích gạch ốp: 17,28m^2), nền xi măng, lát gạch ceramic 250 x 250. Diện tích: 3,1m x 2,2m = 6,82m^2.

+ Mái che 1: Kèo, đòn tay thép, mái lợp tôn tráng kẽm, nền xi măng. Diện tích: (9m + 8,5m) x 1,5m = 26,25m^2.

+ Mái che 2: cột bê tông đúc sẵn, kèo gỗ tạp, mái lợp tôn tráng kẽm, nền xi măng, không vách. Diện tích: 37,7m^2.

+ Mái che 3: cột bê tông đúc sẵn, kèo gỗ tạp, mái lợp tôn tráng kẽm, nền xi măng, không vách, diện tích: 4m x 6m = 24m^2.

+ Sân nhà: nền xi măng, lát gạch ceramic 400 x 400. Diện tích 105,14m^2.

+ Hàng rào: móng, cột bê tông cốt thép, xây gạch cao 0,7m; phía trên gắn khung lưới B40. Diện tích: 2m x 8,2m = 16,4m^2.

+ Cổng rào: Trụ bằng bê tông cốt thép 400 x 400, ốp gạch ceramic, cửa cổng bằng song sắt. Diện tích: 2,4m x 2,6m = 6,24m^2.

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Nhưng cho thời gian lưu cư là 03 (ba) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Kiến nghị Chi cục Thuế khu vực G – Ch truy thu thuế đối với bà Võ Thị B và ông Nguyễn Hồng Th đối với phần bà B và ông Th chưa thực hiện nghĩa vụ thuế.

4. Về án phí dân sự:

- Bà Võ Thị B là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Võ Thị Ph, bà Võ Thị A, bà Võ Thị Ng, ông Lê Văn Ph, ông Lê Văn D, bà Võ Thị H, chị Võ Tường V (đại diện theo pháp luật có bà Võ Thị Ph), chị Lâm Võ Yến L (đại diện theo pháp luật có Võ Thị Yến Nh) phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Võ Thị Ph phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0006385 ngày 18/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G nên xem như bà Ph đã nộp xong.

- Hoàn lại cho ông Nguyễn Hồng Th số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005759 ngày 21/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 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./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Công bố bản án trên cổng TTĐT;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
  DSPT -2023-Hải

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

Võ Ngọc Hải