

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 60/2021/DSPT

Ngày: 01/02/2021

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và 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 Nguyễn Thị Diệp Thúy

Các Thẩm phán:

Ông Phan Văn Huyền

Bà Trần Thị Kim Em

- Thư ký phiên tòa: Ông **Đoàn Quốc Nam** là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Trong các ngày 26/01 và 01 tháng 02 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 540/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 196/2020/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 665/2020/QĐPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:*

1. **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1972. (có mặt)

2. **Ngô Thị Th1**, sinh năm 1974. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

** Bị đơn:* **Ngô Thị Th2**, sinh năm 1964. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Nguyễn Thị Thúy A, sinh năm 1986. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 4, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Huỳnh Thanh X, sinh năm 1984. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 4, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền, lợi ích cho chị A, anh X: Luật sư Lê Hoàng A – Văn phòng Luật sư HA – Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

3. Nguyễn Ngọc Ph1, sinh năm 1964. (xin vắng mặt)

4. Nguyễn Ngọc Ph2, sinh năm 1986. (xin vắng mặt)

5. Nguyễn Thúy H, sinh năm 1991. (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6. Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1938. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 4, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang

Do có kháng cáo của:

1/ Bị đơn: Ngô Thị Th2, sinh năm 1964

Địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

2.1. Nguyễn Thị Thúy A, sinh năm 1986

2.2. Huỳnh Thanh X, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

* *Nguyên đơn anh Nguyễn Văn T và chị Ngô Thị Th1 trình bày:* Do chị Th1 với chị Ngô Thị Th2 là chị em ruột nên khi chị Thi cần tiền mua đất, vào ngày 10/3/2019 có cho chị Thi vay số tiền 274.000.000 đồng và 03 chỉ vàng 24kr, lãi suất theo thỏa thuận là 2%/tháng, vàng thì cho mượn không tính lãi, thời hạn vay là khi nào cần sẽ thông báo cho chị Thi để lấy lại, do tin tưởng không có làm Bên nhận, có Nguyễn Thúy H là con dâu chị Thi chứng kiến. Từ khi vay cho đến nay chị Thi không thực hiện việc đóng lãi, đã nhiều lần yêu cầu chị Thi trả vốn và lãi suất nhưng không thực hiện. Đồng thời vào ngày 29/8/2019 chị Thi có chuyển nhượng cho anh chị phần đất diện tích 3.000m² thuộc thửa số 361, tờ bản đồ số 14, trong tổng diện tích 5.001,9m² tọa lạc ấp 4, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 396.000.000 đồng (132.000.000đ/1.000m²), hai bên có làm hợp đồng viết tay làm cơ sở, có người làm chứng là ông Châu Văn H2, Trần Văn B ký tên và có xác nhận của tổ trưởng tổ tự quản là ông Võ Văn Th3 và trưởng ấp Lê Văn C; đã thanh toán tiền đầy đủ cho chị Thi và đã giao đất cho anh chị quản lý canh tác, thỏa thuận khi

do đặc tách thửa thì sẽ thực hiện thủ tục sang tên nhưng đến nay chị Thi vẫn không thực hiện. Ngày 13/9/2019 khi hòa giải cơ sở thì chị Thi có thừa nhận Thiếu số tiền 274.000.000 đồng và 03 chỉ vàng 24kr, hứa hẹn ngày 23/9/2024 mới ký tên chuyển nhượng nên anh chị không đồng ý. Nay yêu cầu chị Thi hoàn trả số nợ 274.000.000 đồng và 03 chỉ vàng 24kr, yêu cầu tính lãi 2%/tháng từ ngày 10/3/2019 đến ngày xét xử vụ án; yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 23/8/2019, yêu cầu chị Thi phải lập thủ tục sang tên theo qui định diện tích 3.000m² nằm trong diện tích 5.001,9m² thửa số 361 tọa lạc ấp 4, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 12/3/2020 anh Nguyễn Văn T và chị Ngô Thị Th1 có đơn bổ sung yêu cầu: Vào năm 2018, do Nguyễn Thúy H có biết được ông Nguyễn Văn Tr muốn bán phần đất có diện tích khoảng 5.000m² để trả nợ cho Ngân hàng nên có ý định mua phần đất này, do không đủ tiền nên chị H có hỏi mượn tiền anh chị, anh chị có đưa cho chị H 04 lần tổng cộng là 585.395.000 đồng, thời gian này chị H có giao cho anh chị 3.000m² trong diện tích này để canh tác, thời gian sau khi hoàn thành việc chuyển nhượng giữa chị Thi với ông Tr thì chị Thi có hứa hẹn chị Thi đứng tên xong sẽ chuyển nhượng toàn bộ 5.000m² cho anh chị, nhưng không thực hiện mà lén lút chuyển nhượng 2.000m² còn lại cho chị Nguyễn Thị Thúy A với giá cao hơn. Nay bổ sung yêu cầu, yêu cầu chị Thi cam kết, tiếp tục thực hiện giao tiếp cho anh chị 2.000m² còn lại, anh chị đồng ý với giá mà chị Thi chuyển nhượng cho chị A là 240.000.000 đồng/1.000m², sau khi cán trừ số nợ 274.000.000 đồng và 03 chỉ vàng 24kr thì anh chị đồng ý trả thêm số tiền còn lại tương ứng giá trị đất. Không đồng ý về ngôi nhà là của chị Thi mà là do ông

Tr đã ủy quyền giao căn nhà cho anh chị xong.

* *Bị đơn chị Ngô Thị Th2 trình bày:* Chị có quyền sử dụng thửa đất số 361, tờ bản đồ số 14, diện tích 5.001,9m² tọa lạc ấp 4, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang do cá nhân chị đứng tên ngày 16/8/2019; nguồn gốc đất là chị chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Tr, trên thửa đất có căn nhà, hệ thống điện và nước. Chị Th1 và anh T yêu cầu chị trả số tiền 274.000.000 đồng và 03 chỉ vàng là không đúng mà là số tiền 300.000.000 đồng anh T đưa cho con dâu chị là H để mua đất, lãi suất 2%/tháng là cũng không đúng vì không có thỏa thuận lãi suất, yêu cầu sang tên 3.000m² cũng không đồng ý vì khi mua đất của ông Tr có nói giao căn nhà cho H và chồng là Ph2 ở, chỉ đồng ý diện tích 2.700m².

Tại phiên hòa giải ngày 10/9/2020 chị Thi đồng ý trả cho anh T và chị Th1 số tiền 274.000.000 đồng và 03 chỉ vàng 24kr, đồng ý tính lãi suất từ ngày 10/3/2019 đến ngày 20/9/2019, đồng ý chuyển nhượng 3.000m² đất nhưng yêu cầu được sử dụng căn nhà, diện tích 2.000m² thì chị đã chuyển nhượng cho chị Thúy A rồi nên không đồng ý, về cây ăn trái trên đất không yêu cầu.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thúy H trình bày:* thống nhất và yêu cầu như lời trình bày của chị Thi, đưa ra yêu cầu anh T và chị Th1 phải giao căn nhà cho chị sử dụng thì mới đồng ý chuyển nhượng 3.000m².

- *Chị Nguyễn Thị Thúy A và anh Huỳnh Thanh X có đơn yêu cầu độc lập trình bày:* Vào ngày 30/8/2019 chị Ngô Thị Th2, anh Nguyễn Ngọc Ph1, Nguyễn Ngọc Ph2 và Nguyễn Thúy H trích đo diện tích thửa số 361 chuyển nhượng cho chị 2.000m² và cây ăn trái trên đất với giá 480.000.000 đồng (240.000.000đ/1.000m²), theo thỏa thuận thanh toán 02 lần, đã thanh toán 260.000.000 đồng ngày 30/8/2019 (nhưng tại hợp đồng ghi lần 1 số tiền 220.000.000 đồng, lần 2 số tiền 220.000.000 đồng, thanh toán khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà và đất), trong thời gian thực hiện thì anh T và chị Th1 khởi kiện. Nay yêu cầu chị Thi, anh Ph1, anh Ph2 và H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết, anh chị đồng ý giao tiếp số tiền 220.000.000 đồng, được liên hệ cơ quan để đứng tên quyền sử dụng đất theo qui định. Phiên hòa giải ngày 10/9/2020 chị A và anh X giữ yêu cầu, anh chị trình bày nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh chị với chị Thi thì yêu cầu chị Thi phải trả lại số tiền đặt cọc và giá trị cây ăn trái mà anh chị đã trồng.

* *Người làm chứng là ông Nguyễn Văn Tr trình bày:* Ông có chuyển nhượng khoảng 5.000m² cho chị Thi, ông được biết số tiền chuyển nhượng là do anh T và chị Th1 đưa cho chị Thi, H để trả nợ Ngân hàng thay cho ông để thực hiện mua bán đất. Còn căn nhà trên đất là do H có thuê phần diện tích đất khác của ông, ông cho ở nhờ để giữ vườn, nếu kết thúc thời hạn thuê thì phải trả lại cho ông, nay việc thuê đất đã kết thúc, ông đã ủy quyền giao căn nhà cho anh T. Trong vụ án này ông không có tranh chấp gì.

* *Những vấn đề các đương sự thống nhất với nhau:* Thống nhất chị Thi chuyển nhượng cho anh T và chị Th1 3.000m², chị Thi thừa nhận còn nợ anh T chị Th1 số nợ 274.000.000 đồng và 03 chỉ vàng 24kr và đồng ý trả; các bên không tranh chấp về cây trồng gắn liền trên đất khi tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2020/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân huyện C, tỉnh Tiền Giang căn cứ vào các Điều 26, 35, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 129, 131, 235, 288, 357, 463, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự; các Điều 100, 203 Luật đất đai; Căn cứ vào Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T và chị Ngô Thị Th1.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị Thúy A và anh Huỳnh Thanh X.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2019 giữa chị Ngô Thị Th2, anh Nguyễn Ngọc Ph1, Nguyễn Ngọc Ph2, Nguyễn Thúy H với chị Nguyễn Thị Thúy A và anh Huỳnh Thanh X là vô hiệu.

3. Anh Nguyễn Văn T và chị Ngô Thị Th1 được công nhận toàn bộ quyền sử dụng đối với diện tích 5.001,9m² thuộc thửa số 361, tờ bản đồ số 14, tọa lạc

ấp 4, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang do chị Ngô Thị Th2 đứng tên ngày 16/8/2019.

- Chị Nguyễn Thị Thúy A và anh Huỳnh Thanh X có nghĩa vụ giao lại 2.000m² trong diện tích 5.001,9m² thửa số 361, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp 4, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Anh T và chị Thi được thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

4. Anh Nguyễn Văn T và chị Ngô Thị Th1 có nghĩa vụ giao trả cho chị Ngô Thị Th2 số tiền 192.500.000 đồng.

- Chị Ngô Thị Th2, anh Nguyễn Ngọc Ph1, Nguyễn Ngọc Ph2, Nguyễn Thúy H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Thúy A và anh Huỳnh Thanh X số tiền 261.620.000 đồng.

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

Ngày 01/10/2020 bà Nguyễn Thị Thi có đơn kháng cáo, ngày 05/10/2020 anh Huỳnh Thanh X, chị Nguyễn Thị Thùy A có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 196/2020/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân huyện C, tỉnh Tiền Giang. Cụ thể:

+ bà Th2 yêu cầu: Không chấp nhận chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn T và chị Ngô Thị Th1 phần đất diện tích 2.000m² tọa lạc ấp 4, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

+ Anh X, chị A yêu cầu: Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của anh, chị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phần đất diện tích 2.000m² tọa lạc ấp 4, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang đã ký kết ngày 30/8/2019 với gia đình bà Th2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Ngô Thị Th2, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Thanh X, chị Nguyễn Thị Thúy A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Th2 và anh X, chị A theo “*hợp đồng mua bán đất*” ngày 30/8/2019.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh X, chị A trình bày: Thửa đất số 361, tờ bản đồ 14 diện tích 5.001,9m² tọa lạc ấp 4, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Tr. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/6/2019 giữa hộ ông Nguyễn Văn Tr và bà Ngô Thị Th2 đã được chứng thực, bà Th2 đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng và được cấp GCN-QSDĐ số vào sổ CS06495 ngày 16/8/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Th2. Ngày 30/8/2019 bà Th2

chuyển nhượng cho chị A, anh X diện tích 2.000m² đất trong tổng diện tích 5.001,9m² theo hợp đồng mua bán đất ký ngày 30/9/2019. Việc chuyển nhượng của các bên tuy chưa thực hiện đúng qui định pháp luật về hình thức nhưng bà Th2 đã giao đất và nhận số tiền chuyển nhượng 260.000.000 đồng của anh X, chị A. chị A, anh X đã nhận đất canh tác trồng cây, từ khi ký hợp đồng đến nay.

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền 274.000.000 đồng và 03 chỉ vàng 24k và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.000m² giữa bà Th2 và ông T, bà Th1, không yêu cầu đổi với diện tích 2.000m² đất còn lại của thửa 361 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với diện tích 2.000m² (đã chuyển nhượng cho anh X, chị A) để căn trừ vào số tiền nợ của bà Th2, trong khi nguyên đơn không có đơn khởi kiện bổ sung, không nộp tạm ứng án phí là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th2 và anh X, chị A vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đồng thời, đối với số tiền vay của bà Th2 với ông T, bà Th1 các bên khai không thống nhất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không điều tra, xác minh thu thập. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại hoặc chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh X, chị A.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát Bểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Trên phần đất diện tích 5.001,9m² thuộc thửa 361, do bà Ngô Thị Th2 đứng tên GCN-QSDĐ có căn nhà của ông Tr bán cho bà Th2, Tòa án cấp sơ thẩm giao toàn bộ diện tích 5.001,9m² cho ông T, bà Th1 quản lý nhưng không giao căn nhà cho ai quản lý sử dụng. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th2 và anh X, chị A vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật dân sự, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo qui định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ kết quả tranh tụng và phát Biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Ngô Thị Th2, anh Huỳnh Thanh X, chị Nguyễn Thị Thúy A thực hiện đúng qui định theo Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng qui định Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản*” theo qui định tại Điều 463, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015 là đúng pháp luật.

[2] Về nội dung:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ có cơ sở xác định: Vào ngày 10/3/2019 ông T, bà Th1 có cho bà Ngô Thị Th2 vay số tiền 274.000.000 đồng và 03 chỉ vàng 24k, lãi 2%/tháng. Việc vay tiền không làm Bên nhận. Đồng thời, ngày 29/8/2019 bà Th2 có chuyển nhượng cho ông T, bà Th1 phần đất diện tích 3.000m² thuộc thửa 361, tờ bản đồ 14 diện tích 5.001,9m², giá 396.000.000 đồng (132.000.000 đồng/công). Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng giấy tay, bà Th2 đã giao đất và nhận đủ tiền. Theo thỏa thuận thì bà Th2 có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông T, bà Th1 nhưng sau đó bà Th2 không thực hiện nên phát sinh tranh chấp. Chứng cứ chứng minh của nguyên đơn là hợp đồng chuyển nhượng ký ngày **23/8/2019** và lời thừa nhận của bà Th2 tại Bên bản hòa giải ngày **23/9/2019**. Phía bị đơn bà Ngô Thị Th2 thừa nhận có vay của ông T, bà Th1 số tiền 274.000.000 đồng và 03 chỉ vàng 24k và thừa nhận có chuyển nhượng phần đất diện tích 3.000m² trong tổng diện tích 5.001,9m² thuộc thửa 361 do bà Th2 đứng tên quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/8/2019 giữa ông T, bà Th1 và bà Th2 là có căn cứ phù hợp qui định tại Điều 129 Bộ luật dân sự 2015. Đối với số tiền vay 274.000.000 đồng và 03 chỉ vàng 24k Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc bà Th2 cần trừ vào diện tích 2.000m², trong tổng diện tích đất 5.001,9m² do bà Th2 đứng tên là không có căn cứ vì: Ông T, bà Th1 cho rằng nguồn gốc phần đất 5.001,9m² do bà Th2 đang đứng tên quyền sử dụng đất là do ông T, bà Th1 đã bỏ tiền ra để cho bà Th2, chị H nhận chuyển nhượng từ ông Tr, và có sự thỏa thuận của bà Th2 là chuyển nhượng toàn bộ diện tích 5.001,9m² cho ông T, bà Th1 nhưng sau khi bà Th2 được đứng tên quyền sử dụng đất thì bà Th2 lại chuyển nhượng cho anh X, chị A.

Xét lời trình bày của ông T, bà Th1 là không có căn cứ vì ông T, bà Th1 không đưa ra được chứng cứ chứng minh có sự thỏa thuận với bà Th2 về việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích 5.001,9m² cho ông T, bà Th1. Đồng thời, bà Th2 không thừa nhận có thỏa thuận với ông T, bà Th1 việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất, mà chỉ đồng ý chuyển nhượng cho ông T, bà Th1 diện tích 3.000m² theo hợp đồng mua bán ký ngày 23/8/2019. Do đó, không có căn cứ để công nhận diện tích 5.001,9m² theo yêu cầu của ông T, bà Th1 mà chỉ công nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà Th1 theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 23/8/2019 diện tích 3.000m².

Đối với số tiền vay 274.000.000 đồng và 03 chỉ vàng 24k bà Th2 đồng ý trả. Do đó, cần buộc bà Th2 trả số tiền vay 274.000.000 đồng; 03 chỉ vàng 24k và tiền lãi cho ông T, bà Th1.

Đối với khoản vay 274.000.000 đồng ngày 10/3/2019, đây là thời kỳ áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015. Ông T khai cho vay lãi 2%/tháng, bà Th2 không thừa nhận lãi 2%/tháng mà cho rằng khi vay không thỏa thuận lãi, vì thế Hội đồng xét xử coi đây là trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất. Vì thế, căn cứ khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, mức lãi suất áp dụng là 10%/năm (tương đương 0,834%/tháng) cụ thể:

Từ ngày 10/3/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 29/9/2019 là 559 ngày:
 $274.000.000 \text{ đồng} \times 0,834\%/\text{tháng} \times 559 \text{ ngày} : 30 = 42.580.148 \text{ đồng}.$

Về căn nhà trên đất: Theo các tài liệu trong hồ sơ thể hiện và lời trình bày của các đương sự có cơ sở xác định căn nhà thô sơ cất trên diện tích 3.000m² đất hiện do ông T, bà Th1 đang quản lý sử dụng là của ông Nguyễn Văn Tr xây dựng. Trước đây ông Tr giao cho anh Ph2, chị H sử dụng căn nhà này vì anh Phung, chị H đang thuê đất của ông Tr nên giao nhà cho ở để chăm sóc cây trái. Phía chị H, bà Th2 không đồng ý giao căn nhà cho ông T, bà Th1, chỉ đồng ý giao diện tích 2.700m². Còn phía ông T, bà Th1 căn cứ vào tờ ủy quyền của ông Tr để cho rằng căn nhà trên ông Tr đã đồng ý giao cho ông quản lý nên căn nhà thuộc quyền sử dụng của ông.

Xét thấy: Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Tr và bà Ngô Thị Th2 ký kết ngày 17/6/2019 thì ông Tr đã giao toàn bộ diện tích 5.001,9m² đất cho bà Th2 quản lý sử dụng trong đó có căn nhà trên đất. Do vậy, ngày 08/2/2020 ông Tr làm giấy ủy quyền giao căn nhà trên cho ông Nguyễn Văn T quản lý sử dụng là không đúng vì đến thời điểm này ông Tr không còn là chủ sử dụng phần đất trên, mà bà Th2 là chủ sử dụng đất, tài sản trên đất là căn nhà thuộc quyền sở hữu của bà Th2.

Căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/8/2019 thì bà Th2 chuyển nhượng cho ông T, bà Th1 diện tích 3.000m² và theo Bên bản đo đạc thì căn nhà thô sơ cất trên diện tích 3.000m² chuyển nhượng cho ông T, bà Th1. Do đó, ông T, bà Th1 được tiếp tục sử dụng căn nhà trên và có nghĩa vụ hoàn giá trị căn nhà cho bà Th2 theo Bên bản định giá ngày 25/02/2020 là 30.170.000 đồng.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Ngô Thị Th2, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh X, chị Nguyễn Thị Thúy A.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 30/9/2019 giữa bà Ngô Thị Th2 và anh Huỳnh Thanh X, chị Nguyễn Thị Thúy A, theo hợp đồng mua bán đất ngày 30/9/2019 thì bà Th2 chuyển nhượng cho anh X, chị A diện tích 2.000m² (là 01 phần trong diện tích thửa 361), giá chuyển nhượng 480.000.000 đồng. bà Th2 đã giao đất cho anh X, chị A và nhận số tiền 260.000.000 đồng.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th2, anh X, chị A không tuân thủ qui định về hình thức, hợp đồng không được công chứng chứng thực theo qui định pháp luật tại thời điểm ký kết. Tuy nhiên, sau ký hợp

đồng chuyển nhượng thì bà Th2 đã giao đất cho anh X và nhận tiền chuyển nhượng. Anh X, chị A đã nhận đất canh tác từ năm 2019 đến nay đã trồng cây, làm hàng rào trên đất tranh chấp. bà Th2 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 2.000m² với anh X, chị A và anh X, chị A đồng ý giao tiếp số tiền còn lại của hợp đồng là 220.000.000 đồng nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Th2 và anh X, chị A theo qui định tại Điều 129 Bộ luật dân sự.

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà Th2, anh X, chị A là có căn cứ nên được chấp nhận. Quan điểm đề nghị của Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị Th2, anh Huỳnh Thanh X, chị Nguyễn Thị Thúy A. Sửa bản án sơ thẩm số 196/2020/DS-ST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân huyện C.

Căn cứ Điều 129, 131, 235, 288, 357, 463, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 100, 203 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Th1 đối với bà Ngô Thị Th2, chị Nguyễn Thúy H.

1.1 Buộc bà Ngô Thị Th2, chị Nguyễn Thúy H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị Th1 số tiền 274.000.000 đồng và tổng cộng 42.580.148 đồng tiền lãi và 03 chỉ vàng 24kr. Thực hiện trả khi án có hiệu lực pháp luật.

1.2 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/8/2019 giữa ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị Th1 với bà Ngô Thị Th2.

1.3 Ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị Th1 được công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 3.000,4m² (S1+S2), đây là một phần diện tích của thửa đất 361, tờ bản đồ số 14, diện tích 5001,9m² cấp ngày 16/8/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Ngô Thị Th2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất tọa lạc tại ấp 4, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (có sơ đồ kèm theo). Có tứ cận:

- Đông: Giáp đất Nguyễn Văn Tr
- Tây: Giáp đường bê tông

- Nam: Giáp đất Nguyễn Văn Tr

- Bắc: Giáp Nguyễn Văn T, Phạm Văn Nhíp, Võ Quang Thích

1.4 Ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị Th1 được quyền quản lý, sử dụng căn nhà có kết cấu cột gạch, kèo gỗ tạp, vách tường, mái tole, nền gạch + nền đất, gắn liền phần đất diện tích 3.000,4m², thuộc thửa 361, tờ bản đồ 14. Tọa lạc ấp 4, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

1.5 Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị Th1 có nghĩa vụ trả giá trị căn nhà cho bà Ngô Thị Th2 số tiền 30.170.000 đồng. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được Thi hành án có đơn yêu cầu Thi hành án nếu bên phải Thi hành chậm Thi hành thì hàng tháng còn phải chịu lãi theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm Thi hành.

[2]. Chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị Thúy A, anh Huỳnh Thanh X.

2.1 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Th2, anh Nguyễn Ngọc Ph1, Nguyễn Ngọc Ph2, Nguyễn Thúy H với chị **Nguyễn Thúy A**, anh Huỳnh Thanh X.

2.2 Chị **Nguyễn Thúy A**, anh Huỳnh Thanh X được công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.001,5m² (là một phần thửa 361), tờ bản đồ 14, diện tích 5.001,9m² cấp ngày 16/8/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Ngô Thị Th2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 25/2/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (có sơ đồ kèm theo), có vị trí:

+ Đông giáp đất Nguyễn Văn Tr

+ Tây giáp đường bê tông

+ Nam giáp đất Nguyễn Văn Tr

+ Bắc giáp thửa còn lại của thửa 361

2.3 Anh Huỳnh Thanh X, chị Nguyễn Thị Thúy A có nghĩa vụ giao tiếp số tiền 220.000.000 đồng cho bà Ngô Thị Th2.

Anh X, chị A được quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

[3]. Về án phí: Bà Ngô Thị Th2, anh Huỳnh Thanh X, chị Nguyễn Thị Thúy A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại tạm ứng án phí đã nộp theo Bên lai thu số 0004024 ngày 01/10/2020; 0004072, 0004073 ngày 05/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

bà Th2, chị H liên đới chịu 14.450.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại ông T, bà Th1 tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Bên lai thu số 0002906 ngày 24/12/2019; Bên lai thu số 0002907 ngày 24/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân huyện C.

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.

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

Án tuyên lúc 15 giờ ngày 01/02/2021 có mặt ông T, bà Th1, chị H, anh X, chị A, vắng mặt bà Th2 và đại diện Viện kiểm sát./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Trần Thị Kim Em

Phan Văn Huyện

Nguyễn Thị Diệp Thúy

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;

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

- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

Nguyễn Thị Diệp Thúy