

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 185 /2023/DS-PT

Ngày: 31 /3 /2023

*V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ”*

**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 Thanh Nhân

Các Thẩm phán:

Ông Trương Vĩnh Hữu

Bà Lê Thị Hồng Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Dũ, 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 29 và 31 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 360/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 173/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 443/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1936;

Địa chỉ: Ấp T, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962; (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

(Giấy uỷ quyền số: 002914/QS02 – SCT/CK, ĐC ngày 30/12/2020).

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Minh T, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Ấp M, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện do uỷ quyền: Ông Võ Trọng K, sinh năm 1978; (Có mặt).

Địa chỉ: 7 P, Phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1 Dương Thị Yến N, sinh năm 1988; (Vắng mặt).

3.2 Nguyễn Thị H, sinh năm 1962; (Có mặt).

3.3 Nguyễn Văn T1, sinh năm 1962; (Vắng mặt)

3.4 Nguyễn Hoàng T2, sinh năm 1990; (Vắng mặt)

3.5 Nguyễn Hoàng Anh T3, sinh năm 1996; (Vắng mặt)

3.6 Nguyễn Hoàng Diệp T4, sinh năm 1994; (Vắng mặt)

3.7 Nguyễn Thị N1, sinh năm 1968; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang;

3.8 Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm: 1989; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

3.9 Bà Nguyễn Thị Thanh T5, sinh năm: 1975; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số D Rạch G, khu phố A, phường A, thị xã G, tỉnh Tiền Giang;

3.10 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T;

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Dương Minh L - Giám đốc- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã G. (Vắng mặt)

3.11 Phòng C1- thị xã G, tỉnh Tiền Giang; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường N, phường B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang;

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Nguyễn Thị G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày:*

- Bà Nguyễn Thị G là người đứng tên thửa đất số 315, tờ bản đồ số 02, diện tích 1650 m², loại đất ONT, CLN, tại ấp Thuận Hoà, xã L, thị xã G. Vào tháng 10/2019, cháu ngoại ruột của bà G là chị Dương Thị Yến N nói với bà là mượn sổ đỏ để đi vay tiền và chở bà đến Phòng C1, tại đây bà có ký tên, viết họ tên và lấn tay vào hợp đồng nhưng bà không biết nội dung mình đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Tháng 5/2020 thì anh T đến nhà thông báo bà đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho anh T thì bà và các thành viên trong nhà mới biết. Bà không thoả thuận, mua bán đất với anh T, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà với anh T là do nhầm lẫn, giả tạo, bà không có nhận tiền của anh T, mà chỉ có chị N nhận tiền của anh Tiến 400.000.000 đồng là tiền chị Nhi vay của anh T.

Do đó, bà G yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2019 giữa bên chuyển nhượng là Nguyễn Thị G với bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Minh T đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.650m², loại đất ở cây lâu năm, tọa lạc ấp T, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang vô hiệu. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08744 do Sở T cấp

ngày 28/9/2020 cho ông Nguyễn Minh T đối với thửa số 189 (thửa cũ là 351) tờ bản đồ 10, diện tích 1612,2m², tọa lạc ấp T, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Bà G không phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông T vì bà G không có nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T. Chị Dương Thị Yến N đã nhận số tiền vay 400.000.000 đồng của anh Nguyễn Minh T từ ngày 01/11/2019 cho đến nay thì chị N có nghĩa vụ trả cho anh T số tiền vay 400.000.000 đồng và lãi suất theo quy định.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết án bị đơn và đại diện bị đơn trình bày:*

Ngày 01/11/2019 anh có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị G toàn bộ thửa đất 315, tờ bản đồ số 02, diện tích 1650 m², loại đất ONT, CLN, tại ấp Thuận Hoà, xã L, thị xã G, hai bên có ký hợp đồng công chứng đúng quy định pháp luật. Anh đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà G tại phòng công chứng, do chị N cháu bà G trực tiếp đếm tiền và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08744 ngày 28/9/2020, thửa đất 189, tờ bản đồ số 10, diện tích 1612,2 m². Tuy nhiên, đến nay phía bà G và những người sống trên đất không đồng ý giao đất. Anh T không đồng ý với yêu cầu của phía nguyên đơn vì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và bà G là tự nguyện, hoàn toàn không có ép buộc, phù hợp với quy định pháp luật, đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền. Ngày 25/5/2021 anh T khởi kiện phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2019 giữa ông T và bà Nguyễn Thị G đối với thửa đất 189, tờ bản đồ số 10, diện tích 1612,2 m² tại ấp Thuận Hoà, xã L, thị xã G; Yêu cầu bà Nguyễn Thị G tiếp tục thực hiện hợp đồng là giao thửa đất 189, tờ bản đồ số 10, diện tích 1612,2 m² cho anh T khi án có hiệu lực pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T1, Nguyễn Hoàng T2, Nguyễn Hoàng Anh T3, Nguyễn Hoàng Diệp Thuý, Nguyễn Thị N1 là con, rể, cháu của bà Nguyễn Thị G trình bày:*

Các ông, bà, anh, chị là thành viên trong hộ bà G, đang cùng quản lý, sử dụng thửa đất 315, tờ bản đồ số 02, diện tích 1650 m², loại đất ONT, CLN do bà Nguyễn Thị G đứng tên. Trên thửa đất có một căn nhà tình nghĩa do nhà nước cho kinh phí 40.000.000 đồng và bà H, ông T1 bỏ ra 260.000.000 đồng để xây nhà ở. Việc bà G chuyển nhượng đất cho anh T ông, bà không hay biết cho đến khi anh T đến nhà yêu cầu giao đất thì gia đình mới biết. Tất cả thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà G.

** Chị Dương Thị Yến N trình bày:*

Năm 2019 chị có vay của anh T số tiền 400.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, chị đã trực tiếp chở bà ngoại (Bà G) đến Phòng C1, thị xã G để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Khi đó, chị có nhận của anh T số tiền 400.000.000 đồng. Đến tháng 5/2020 anh T đến gặp bà ngoại chị để yêu cầu giao đất và tranh chấp cho đến nay. Chị thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà G. Số tiền 400.000.000 đồng chị đã nhận của anh T, chị đồng ý trả vốn và lãi theo quy định pháp luật từ tháng 6/2020.

Bản án sơ thẩm số 173/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án

nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 116, 117, 119, 130, 131, 408, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ Điều 95, Điều 195 Luật đất đai;
- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị G với anh Nguyễn Minh T ngày 01/11/2019 được công chứng số 4953, quyền số 05 TP/CC- SCC/HĐGD. Đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ số 02 (Thửa mới 189, tờ bản đồ số 10) vô hiệu một phần.

Bà Nguyễn Thị G, Dương Thị Yến N, Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn T1, Nguyễn Hoàng T2, Nguyễn Hoàng Anh T3, Nguyễn Hoàng Diệp Thuý, Nguyễn Thị N1 cùng có nghĩa vụ giao cho anh Nguyễn Minh T diện tích 1244,2 m² (200m² đất ONT và 1044,2 m² đất CLN) thuộc thửa 189, tờ bản đồ số 10, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08744 ngày 28/9/2020 do anh Nguyễn Minh T đứng tên.

Bà G được tiếp tục quản lý, sử dụng 368,2 m² đất (100m² đất ONT và 268,2 m² đất CLN) thuộc thửa 189, tờ bản đồ số 10, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08744 ngày 28/9/2020 do anh Nguyễn Minh T đứng tên. Đất tại thuận Hoà, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Vị trí kích thước khu đất như sau:

1/ Khu đất còn lại của bà Nguyễn Thị G là khu B, diện tích 368,2 m² đất có tứ cận như sau:

- Đông giáp: Kênh có số đo 2,86m+ 7,98m.
- Tây giáp: Cạnh Đông Khu A giao anh T có số đo 14,97m.
- Nam giáp: Đất giao cho anh T có số đo 29,14m.
- Bắc giáp: Kênh có số đo 28,34m.

2/ Khu đất hộ bà G giao cho anh T gồm: Khu A, diện tích 44,8 m² + Khu C, diện tích 1199,2 m² có tứ cận như:

+ Bắc giáp: Kênh (Khu A) có số đo 3,0m, cạnh giáp đất bà G (Khu C) có số đo 29,14m;

+ Nam của Khu A dài 3m + cạnh Nam thửa đất giáp đất ông Trần Văn Hoà dài 29,48m;

+ Đông Khu A giáp đất bà Giàu 14,97m + cạnh Đông giáp kênh dài 25,32 m+ 15,53 m;

+ Tây giáp đất ông Trần Văn Hoà dài 15,14m+ 19,01m+ 7,36m+ 10,42m.

(Sơ đồ ngày 20/9/2022 kèm theo).

Hộ bà Giàu có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hệ thống ống nước trên đất để giao đất cho anh T khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị G và chị Dương Thị Yến N có nghĩa vụ giao cho anh T 226.942.000 đồng (Hai trăm hai mươi sáu triệu chín trăm bốn mươi hai nghìn đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Anh T và bà Giàu có nghĩa vụ đăng ký biến động đối với quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo các đương sự.

- Ngày 03/10/2022, bà Nguyễn Thị Giàu c đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu sửa bản án DSST, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tại phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể 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 vụ án, sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến tranh luận tại phiên tòa (có bài phát biểu), Kiểm sát viên có ý kiến như sau: Bản án sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật. Tuy nhiên, về buộc bà G và chị N trả số tiền giá trị 368,2m² đất là 226.942.000 đồng là chưa phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị G. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, chỉ buộc bà G trả lại cho anh T số tiền giá trị 368,2m² đất theo giá hai bên chuyển nhượng và anh T phải trả cho bà G giá trị cây trồng trên đất là 7.536.000đồng.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được đưa ra xét xử tại Tòa án triệu tập họp lần thứ hai nhưng vắng mặt mà không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự.

Đơn kháng cáo nộp trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phần tố của bị đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là phù hợp quy định tại khoản 2,3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị G về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị G với anh Nguyễn Minh T ngày 01/11/2019, đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.650 m² (Thửa mới 189, tờ bản đồ số 10) vô hiệu do giả cách, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Xét nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất ngày 01/11/2019 bà Nguyễn Thị Giàu c ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Minh T diện tích 1.650m² số thửa 315, tờ bản đồ số 02, tại ấp T, xã L, thị xã G, Tiền Giang, hợp đồng có công chứng hợp pháp. Căn cứ quy định tại điều 92 Bộ Luật tố tụng dân sự, xác định tình tiết này là có thật.

- Xét các bên tham gia ký hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, bà G và ông T đều có đủ điều kiện để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định Điều 167 Luật đất đai năm 2013, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G đứng tên và việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và ông T là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay bị ép buộc (Bà G ký vào hợp đồng với sự chứng kiến của hai người làm chứng là anh Phan Văn Trọng N2 và anh Huỳnh Thanh C do phía bà G mời đến, không phải do anh T mời và ký trước mặt Công chứng viên), việc thỏa thuận giá chuyển nhượng thực tế là 400.000.000 đồng so với thời điểm giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng cũng phù hợp. Hai bên đã tiến hành thủ tục đo đạc thửa đất có hình vẽ kích thước cụ thể của từng cạnh, đăng ký sang tên và anh Nguyễn Minh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, diện tích 1.650m² số thửa 189, tờ bản đồ số 10, tại ấp T, xã L, thị xã G, Tiền Giang. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh hiệu lực theo quy định Điều 117, Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ Luật dân sự 2015 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

- Xét chị N và bà G cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả cách nhằm che dấu hợp đồng vay tiền. Chị N khai số tiền 400.000.000 đồng chị nhận của anh T là tiền vay nhưng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thế chấp cho ông T chứ bà không có bán đất. Tuy nhiên bà không cung cấp được bất kỳ tài liệu chứng cứ nào chứng minh hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để đảm bảo hợp đồng vay tiền, hai bên có vay số tiền bao nhiêu, có thỏa thuận

như thế nào hoặc có thoả thuận khi bà hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng vay thì hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét toàn bộ nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất ngày 01/11/2019, không có điều khoản nào kèm theo điều kiện vay tiền, cũng như điều kiện chuộc lại đất và cũng không có phụ lục hợp đồng kèm theo nên yêu cầu khởi kiện của bà G không có căn cứ.

- Xét biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/4/2021 thửa đất 189 (Thửa cũ 315) trên phần đất chuyển nhượng có một căn nhà cấp 4, mái che, nhà lá bằng cây tràm để trồng nấm xây dựng trên diện tích 368,2 m² (100 m² đất ONT) là tài sản gắn liền với đất do bà G và các con là bà H, ông T1 đóng góp xây dựng. Tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không có thể hiện chuyển nhượng tài sản trên đất; khi bà G chuyển nhượng đất cho anh T cũng không có sự đồng ý của bà H, ông T1. Hiện nay bà G và 06 người con, cháu đang sống trên căn nhà này không đồng ý giao nhà đất cho anh T. Do vậy phần diện tích đất này bà G không thể thực hiện nghĩa vụ giao cho anh T được, anh Tiến cũng đồng ý hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, để lại cho bà G phần diện tích 368,2 m² gắn liền với căn nhà và các tài sản nêu trên cho bà G sinh sống. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích 368,2 m² (trong đó có 100 m² đất ONT) là phù hợp Điều 425 Bộ luật dân sự và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích 1.244,2 m², thửa đất số 315, tờ bản đồ số 02 (Thửa mới 189, tờ bản đồ số 10) như đã nêu trên là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

- Xét cấp sơ thẩm buộc chị N và bà G cùng có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh T số tiền giá trị 368,2 m² QSDĐ là 228.383.000 đồng là không phù hợp. Bởi lẽ, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chỉ có bà G là người giao kết hợp đồng với anh T, do bà G không thể giao đất cho anh T được nên bà G phải có nghĩa vụ trả tiền lại cho anh T; Trường hợp bà G có giao cho chị sử dụng số tiền bán đất thì bà G có quyền đòi chị N trả lại cho bà G.

- Xét số tiền giá trị 368,2 m² đất, do hợp đồng chuyển nhượng đất một phần không thực hiện được, thời điểm giao kết hợp đồng anh T đã trả cho bà G 400.000.000 đồng/1.650m² nên bà G phải trả lại cho anh T 89.260.000 đồng tương đương 368,2 m². Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích 368,2m² đất bị hủy bỏ làm cho anh T bị thiệt hại do không nhận được quyền sử dụng đất. Căn cứ hướng dẫn điểm C3 tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, số tiền thiệt hại giá trị đất là 127.500.000 đồng (số tiền chênh lệch giữa giá chuyển nhượng theo hợp đồng 89.260.000 đồng và giá trị tài sản theo chứng thư thẩm định giá ngày 29/4/2021, diện tích 368,2m² (100m² đất ONT + 268,2m² đất CLN) là 216.760.000 đồng).

X về mức độ lỗi làm cho hợp đồng không thể thực hiện được: X thấy bà G là người biết rõ tài sản là căn nhà gắn liền với QSDĐ là tài chung của bà nhưng bà và các con nhưng cố ý chuyển nhượng cho anh T khi không có ý kiến của con bà nên bà G có lỗi làm cho hợp đồng không có khả năng thực hiện được. Mặt khác, anh T là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không tìm

hiều rõ trên đất có tài sản thuộc quyền sử dụng hợp pháp của người khác hay không mà ký kết hợp đồng toàn bộ diện đất với bà G nên cũng có lỗi làm cho hợp đồng không có khả năng thực hiện. X nguyên nhân, tính chất, mức độ lỗi làm cho hợp đồng bị hủy bỏ; Căn cứ hướng dẫn điểm C3 tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử xác định bà Nguyễn Thị Giàu c lỗi 50%, anh Nguyễn Minh T lỗi 50%.

Do vậy, bà G phải bồi thường thiệt hại cho anh T 50% số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 63.750.000đồng.

Ngoài ra trên phần đất anh T nhận chuyển nhượng của bà G còn có các cây trồng có giá trị 7.536.000đồng, do cây trồng gắn liền với quyền sử dụng đất nên cần buộc anh T phải trả cho bà G số tiền giá trị cây trồng 7.536.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm buộc bà G trả theo giá hiện nay 228.383.000 đồng là không phù hợp như đã nhận định trên.

Từ những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Giàu c căn cứ chấp nhận một phần. Hội đồng xét xử sửa một bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công về việc buộc bà Nguyễn Thị Giàu c nghĩa vụ giao trả cho anh Nguyễn Minh T 89.260.000đồng tiền giá trị đất và bồi thường thiệt hại 63.750.000 đồng, tổng cộng 153.010.000 đồng ; buộc anh Nguyễn Minh T phải trả cho bà Nguyễn Thị G số tiền giá trị cây trồng 7.536.000 đồng.

[4] Về án phí: Do sửa án DSST bà Nguyễn Thị G không không phải chịu án phí DSPT theo quy định pháp luật.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận .

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị G .

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 173/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 116, 117, 119, 130, 131, 425, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 95, Điều 195 Luật đất đai;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị G với anh Nguyễn Minh T ngày 01/11/2019 được công chứng số 4953, quyền số 05 TP/CC- SCC/HĐGD đối với diện tích 368,2 m² thuộc một phần thửa đất số 315, tờ bản đồ số 02 (Thửa mới 189, tờ bản đồ số 10).

Bà G được quyền quản lý, sử dụng 368,2 m² đất (100m² đất ONT và 268,2 m² đất CLN) thuộc thửa 189, tờ bản đồ số 10, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08744 ngày 28/9/2020 do anh Nguyễn Minh T đứng tên. Đất tại Thuận Hoà, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang. Vị trí kích thước khu đất của bà Nguyễn Thị G là khu B, diện tích 368,2 m² đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp: Kênh có số đo 2,86m+ 7,98m;
- Phía Tây giáp phần đất giao anh T (Khu A) có số đo 14,97m;
- Phía Nam giáp phần đất giao cho anh T (khu C) có số đo 29,14m;
- Phía Bắc giáp Kênh có số đo 28,34m;

(Có sơ đồ đo đạc thửa đất ngày 20/9/2022 kèm theo).

Buộc bà Nguyễn Thị Giàu c nghĩa vụ giao trả cho anh Nguyễn Minh T 89.260.000 đồng tiền giá trị 368,2 m² đất và bồi thường thiệt hại 63.750.000 đồng, tổng cộng 153.010.000 đồng (một trăm năm mươi ba triệu không trăm mười nghìn đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Minh T.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị G với anh Nguyễn Minh T ngày 01/11/2019 được công chứng số 4953, quyền số 05 TP/CC- SCC/HĐGD. Đối với diện tích 1.244,2 m², thửa đất số 315, tờ bản đồ số 02 (Thửa mới 189, tờ bản đồ số 10).

Buộc bà Nguyễn Thị Giàu c nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hệ thống ống nước trên đất và giao cho anh Nguyễn Minh T quyền sử dụng đất diện tích 1.244,2 m² (200m² đất ONT và 1.044,2 m² đất CLN) thuộc thửa 189, tờ bản đồ số 10, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08744 ngày 28/9/2020 do anh Nguyễn Minh T đứng tên và toàn bộ cây trồng trên đất.

Vị trí kích thước khu đất hộ bà G giao cho anh T gồm: Khu A diện tích 44,8 m² và Khu C, diện tích 1.199,2 m² có tứ cận như:

- Phía Đ (Khu A) giáp đất bà Giàu 14,97m và (Đông khu C) giáp kênh dài 25,32 m + 15,53 m;
- Phía T6 (Khu A) giáp đất ông Trần Văn Hoà dài 15,14m và (khu C) giáp đất ông Trần Văn Hoà dài 10,42m + 7,36m + 19,01m;
- Phía Nam giáp đất ông Trần Văn Hoà dài 29,48m;

- Phía B (Khu A) giáp Kênh có số đo 3,0m và (khu C) giáp đất bà Giàu có số đo 29,14m;

(Có sơ đồ đo đạc thửa đất ngày 20/9/2022 kèm theo).

Buộc anh Nguyễn Minh T trả cho bà Nguyễn Thị G số tiền giá trị cây trồng là 7.536.000 đồng (bảy triệu năm trăm ba mươi sáu nghìn đồng), khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Anh Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Giàu c quyền và nghĩa vụ đăng ký biến động đối với quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2/ Về án phí:

Miễn án phí DSST cho bà Nguyễn Thị G.

Anh Nguyễn Minh T phải chịu 376.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0019429 ngày 25/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Gò Công, anh T còn phải nộp thêm 76.000 đồng án phí DSST.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Thanh Nhàn