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

Bản án số: 129/2024/DS-PT

Ngày 27 - 02 - 2024

V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay"

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 Thanh Bình.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Việt Trung.

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Dương Kim Cương – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:*** Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng vay".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 94/2023/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2023 của Toà án nhân dân Thị xã Cai L, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 69/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Chị **Trương Thị T**, sinh năm 1988;

Địa chỉ: ấp Thanh H, xã Thanh H1, Thị xã Cai L, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Trần Đăng K, sinh năm 1996 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp Mỹ H, xã Mỹ Hạnh Đ, Thị xã Cai L, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn*: 1/- Anh Đặng Phương E, sinh năm 1987 (Có mặt);

2/- Chị Nguyễn Thị K, sinh năm 1984 (Xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp Phú A, xã Phú Q, Thị xã Cai L, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Đặng Phương E: Luật sư Trần Thanh K -Văn phòng luật sư Trần Thanh K, Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

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

1/- Ông Trương Văn Đ, sinh năm 1959 (Xin vắng mặt);

2/- Bà Phạm Thị L, sinh năm 1963 (Xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp Mỹ T, xã Long T, huyện Cai L, tỉnh Tiền Giang.

3/- Anh Trần Kiêm T, sinh năm 1984 (Xin vắng mặt);

HKTT: ấp Bình K, xã Bình Phục N, huyện Chợ G, tỉnh Tiền Giang.

Tạm trú: ấp Phú A, xã Phú Q, Thị xã Cai L, tỉnh Tiền Giang.

4/- Cháu Trần Trương Bảo A, sinh năm 2016;

5/- Cháu Trần Trương Trà A, sinh năm 2014;

HKTT: ấp Mỹ T, xã Long T, huyện Cai L, tỉnh Tiền Giang.

Tạm trú: ấp Phú A, xã Phú Q, Thị xã Cai L, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật của Trần Trương Bảo A và Trần Trương Trà A:

- Chị Trương Thị T, sinh năm 1988 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp Thanh H, xã Thanh H1, Thị xã Cai L, Tiền Giang.

- Anh Trần Kiêm T, sinh năm 1984 (Xin vắng mặt);

HKTT: ấp Bình K, xã Bình Phục N, huyện Chợ G, tỉnh Tiền Giang.

Tạm trú: ấp Phú A, xã Phú Q, Thị xã Cai L, tỉnh Tiền Giang.

6/- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp Phú A, xã Phú Q, Thị xã Cai L, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Trương Thị T có đại diện theo ủy quyền là anh Trần Đăng K trình bày: Ngày 06/10/2016 anh Đặng Phương E và chị Nguyễn Thị K có làm giấy tay với tên gọi Hợp đồng mua bán có nội dung anh Đặng Phương E và chị Nguyễn Thị K đồng ý chuyển nhượng cho chị Trương Thị T toàn bộ thửa đất số 623, tờ bản đồ số 4, diện tích 174,5m^2; địa chỉ thửa đất tại ấp Phú A, xã Phú Q, Thị xã Cai L, tỉnh Tiền Giang, trên đất có một căn nhà cấp 4 cho chị Trương Thị T với giá 250.000.000 đồng. Thửa đất này được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00053 ngày 19/4/2016 cho anh Đặng Phương E. Tờ hợp đồng mua bán trên được lập tại nhà ông Trương Văn Đ – cha ruột chị Trương Thị T, do chính anh Đặng Phương E viết và ký tên, thời điểm lập hợp đồng có mặt chị Trương Thị T, cha chị Trương Thị T ông Trương Văn Đ, mẹ chi Thủy là bà Phạm Thị L và vợ chồng anh Đặng Phương E chị Nguyễn Thị K. Sau khi kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị Trương Thị T đã trả đủ cho anh Đặng Phương E và chị Nguyễn Thị K đủ số tiền chuyển nhượng nhà và đất là 250.000.000 đồng và anh Đặng Phương E và chị Nguyễn Thị K đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 623 cho chị Trương Thị T. Khi lập hợp đồng mua bán hai bên cũng có thỏa thuận là chị Trương Thị T sẽ cho vợ chồng anh Đặng Phương E và chị Nguyễn Thị K được lưu cư trong thời hạn 03 năm kể từ ngày 06/10/2016 đến ngày 06/10/2019 thì anh Đặng Phương E và chị Nguyễn Thị K phải giao nhà đất cho chị Trương Thị T và làm thủ tục sang tên để chị Trương Thị T xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc này được anh Đặng Phương E ghi thêm vào chị Trương Thị T có kí tên xác nhận trong hợp đồng mua bán. Để chứng minh tính xác thực của hợp đồng, chị Trương Thị T có nhờ cha là ông Trương Văn Đ đem hợp đồng mua bán lập ngày 06/10/2016 đến nhà anh Đặng Phương E, để anh Đặng Phương E mang đến nhà ông Nguyễn Văn T là phó trưởng ấp Phú A, xã Phú Quí ký xác nhận, và việc này đã được ông Nguyễn Văn T xác nhận vào ngày 04/11/2016. Khi đã hết thời hạn lưu cư, anh Đặng Phương E và chị Nguyễn Thị K đã giao nhà đất cho chị Trương Thị T quản lý, sử dụng nhưng khi chị Trương Thị T yêu cầu anh Đặng Phương E và chị Nguyễn Thị K đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chị làm thủ tục sang tên thì anh Đặng Phương E và chị Nguyễn Thị K không đồng ý dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Nay chị Trương Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng mua bán) lập ngày 06/10/2016 giữa chị Trương Thị T với anh Đặng Phương E và chị Nguyễn Thị K đối với thửa đất số 623 tờ bản đồ số 04, diện tích 174,5m^2; địa chỉ thửa đất tại ấp Phú A, xã Phú Q, Thị xã Cai L, Tiền Giang.

Tại các đơn phản tố và bản tự khai bị đơn anh Đặng Phương E, chị Nguyễn Thị K trình bày: Thửa đất số 623, tờ bản đồ số 4, diện tích có 174,5m^2 (trong đó đất ở nông thôn là 100m^2, đất trồng cây lâu năm là 74,5m^2), tọa lạc tại ấp Phú A, xã Phú Q, Thị xã Cai L, tỉnh Tiền Giang, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho anh Đặng Phương E theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 388630, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS00053 ngày 19/4/2016. Trên thửa đất này có một ngôi nhà cấp 4 có diện tích ngang 4,5m x dài 18m, nền gạch men, mái tole, vách tường tô dán gạch, cột xi măng. Vì cần tiền chữa bệnh, vợ chồng anh Đặng Phương E có vay của chị Trương Thị T 250.000.000 đồng. Để được vay tiền, chị Trương Thị T buộc vợ chồng anh Đặng Phương E phải kí vào "Hợp đồng mua bán" lập ngày 06/10/2016. Đến năm 2018, vì chưa có tiền trả nên vợ chồng anh Đặng Phương E đã giao nhà đất cho chị Trương Thị T và chị Trương Thị T có nói: "Khi nào có tiền trả thì chị Trương Thị T sẽ giao lại nhà đất".

Do đó đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vợ chồng anh Đặng Phương E không đồng ý đồng thời có yêu cầu phản tố:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/10/2016 giữa chị Trương Thị T với anh và chị Nguyễn Thị K đối với thửa đất số 623 tờ bản đồ số 04, diện tích 174,5m^2, địa chỉ thửa đất tại ấp Phú A, xã Phú Q, Thị xã Cai L, Tiền Giang; Yêu cầu chị Trương Thị T, anh Tuyền trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 388630, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 0053 ngày 19/4/2016 và căn nhà cấp 4 có diện tích 4,5m dài 18m, nền gạch men, mái tole, vách tường tô gạch, cột xi măng nằm trên thửa đất số 623 tờ bản đồ số 04, diện tích 174,5m^2; địa chỉ thửa đất tại ấp Phú A, xã Phú Q, Thị xã Cai L, Tiền Giang; Anh và chị Nguyễn Thị K đồng ý trả cho chị Trương Thị T số tiền vay 150.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn Đ trình bày: Ông là cha ruột của chị Trương

Thị T và là cha nuôi của anh Đặng Phương E. Vào tháng 10/2016, anh Đặng Phương E có nhờ ông tìm người trong nhà nhận chuyển nhượng thửa đất, nên ông có đứng ra làm chứng việc anh Đặng Phương E cùng vợ là chị Nguyễn Thị K làm hợp đồng mua bán nhà đất ở thửa 623 cho chị Trương Thị T là con của ông. Hợp đồng này được lập tại nhà ông, thời điểm lập hợp đồng có mặt ông, vợ ông tên Phạm Thị L, con trai tên Trương Văn T, vợ chồng anh Đặng Phương E, chị Nguyễn Thị K và chị Trương Thị T. Chính anh Đặng Phương E lấy xe Honda chở ông đến nhà ông Nguyễn Văn T phó ấp Phú A, xã Phú Q để xác nhận có việc anh Đặng Phương E, chị Nguyễn Thị K chuyển nhượng nhà đất cho Thủy. Việc anh Đặng Phương E khai ông có cho anh Đặng Phương E vay 100.000.000 đồng và lúc đến nhà ông Nguyễn Văn T, ông có nói với ông Nguyễn Văn T là "*kí giấy này để làm tin, nhà của nó là của nó*" là không đúng.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị L trình bày: Vào ngày 06/10/2016 anh Đặng Phương E cùng vợ là Nguyễn Thị K đến nhà bà để viết giấy bán nhà và đất cho con ruột bà là Trương Thị T với số tiền 250.000.000 đồng, có sự chứng kiến của chồng bà là ông Trương Văn Đ và con trai bà là Trương Văn T, việc mua bán bên Trương Thị Thủy có giao đủ số tiền 250.000.000 đồng một lần, chính Đặng Phương E nhận tiền và kí tên trong giấy bán nhà và đất. Việc anh Đặng Phương E khai bà cho anh Đặng Phương E vay 150.000.000 đồng và chồng bà là Trương Văn Đ cho vay 100.000.000 đồng là hoàn toàn không có, anh Đặng Phương E tự đặt ra. Vợ chồng bà không có cho anh Đặng Phương E vay tiền dù nhiều hay ít.

Tại bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày: Vào ngày 04/11/2016 ông Trương Văn Đ đến nhà ông năn nỉ ông đại diện chính quyền ấp rồi chở ông xuống nhà anh Đặng Phương E xác nhận dùm vụ mua bán nhà đất giữa hai bên. Ông có hỏi đi hỏi lại đã đồng ý chưa hai bên điều trả lời đồng ý hết cho nên ông mới xác nhận vào hai tờ thỏa thuận bằng tay. Lúc xuống nhà anh Đặng Phương E thì đã có mặt anh Đặng Phương E, vợ Nguyễn Thị K cùng ông Trương Văn Đ và chị Trương Thị T. Ông hỏi hai bên đã thỏa thuận xong chưa hai bên điều trả lời là đồng ý mua và bán. Ông xem kỹ hai bên đều có kí tên hết nên ông mới đại diện chính quyền ấp xác nhận vào hai tờ giấy thỏa thuận bằng tay để mỗi bên giữ một bản làm bằng chứng. Đối với lời khai của anh Đặng Phương E khai rằng ông Trương Văn Đ có nói với

ông là kí giấy này đi để làm tin, nhà này của anh Đặng Phương E vẫn là của anh Đặng Phương E, ông không có nghe nói cho nên không biết.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Kiêm T trình bày: Chị Trương Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng mua bán) lập ngày 06/10/2016 giữa chị Trương Thị T với anh Đặng Phương E và chị Nguyễn Thị K đối với thửa đất số 623 tờ bản đồ số 04, diện tích 174,5m^2, địa chỉ thửa đất tại ấp Phú A, xã Phú Q, Thị xã Cai L, Tiền Giang, anh đồng ý. Vì thửa đất này vợ chồng anh nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Phương, chị Nguyễn Thị K vào năm 2016 đến năm 2019 vợ chồng anh đã chuyển về sinh sống trên thửa đất 623 này cho đến nay.

Bản án số 94/2023/DS-ST ngày 31/10/2023 của Tòa án nhân dân Thị xã Cai L, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 689, 697, 699, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng mua bán) lập ngày 06/10/2016 giữa chị Trương Thị T với anh Đặng Phương E và chị Nguyễn Thị K đối với thửa đất số 623, tờ bản đồ số 04, diện tích 174,5m^2 tại ấp Phú A, xã Phú Q, Thị xã Cai L, tỉnh Tiền Giang.

Vị trí, diện tích thửa đất 623 thể hiện trên Mảng trích đo địa chính số 50 – 2022, Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 10/5/2022, bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thị xã Cai L đính kèm theo bản án.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, chị Trương Thị T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật..

2/- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Đặng Phương E, chị Nguyễn Thị K về việc:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/10/2016 giữa chị Trương Thị T với anh Đặng Phương E và chị Nguyễn Thị K đối với thửa đất số 623 tờ bản đồ số 04, diện tích 174,5m^2 tại ấp Phú A, xã Phú Q, Thị xã Cai L, Tiền Giang.

- Yêu cầu chị Trương Thị T và anh Trần Kiêm T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 388630, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 0053 ngày 19/4/2016 và căn nhà cấp 4 có diện tích 4,5m dài 18m, nền gạch men, mái tole, vách tường tô gạch, cột xi măng nằm trên thửa đất số 623 tờ bản đồ số 04, diện tích 174,5m^2 tại ấp Phú A, xã Phú Q, Thị xã Cai L, Tiền Giang với lí do đây là hợp đồng thế chấp chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng.

- Trả cho chị Trương Thị T số tiền vay 150.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 31/10/2023, bị đơn anh Đặng Phương E có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Anh Đặng Phương E trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị T và Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh.

- Người đại diện theo ủy quyền của chị Trương Thị T là anh Võ Đăng Khoa có đơn xin xét xử vắng mặt và có ý kiến không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Đặng Phương E là Luật sư Trần Thanh K trình bày: Hợp đồng mua bán lập ngày 06/10/2016 chỉ là giấy viết tay được phó ấp xác nhận không được công chứng chứng thực là vi phạm về hình thức, về nội dung hợp đồng không thể hiện thông tin thửa đất là thửa đất nào nên vi phạm về mặt nội dung. Mặt khác, từ lúc ký hợp đồng cho đến nay nguyên đơn không yêu cầu bị đơn hoàn thiện về hình thức của hợp đồng. Như vậy, hợp đồng trên vô hiệu do vi phạm về hình thức và nội dung nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu

cầu kháng cáo của anh Đặng Phương E, xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ 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 vụ án: Án sơ thẩm căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị T, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Anh Đặng Phương E kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới nên không có căn cứ để chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm số 94/2023/DS-ST ngày 31/10/2023 của Tòa án nhân dân Thị xã Cai L, tỉnh Tiền Giang.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

[2] Xét thấy anh Khoa, chị Nguyễn Thị K, ông Trương Văn Đ, bà Lẹ và ông Tâm có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt trong vụ án này.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Đặng Phương E, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Hai bên đương sự thống nhất xác định: Vào ngày 06/10/2016 tại nhà của ông Trương Văn Đ, anh Đặng Phương E, chị Nguyễn Thị K với chị Trương Thị T có lập Hợp đồng mua bán có nội dung anh Đặng Phương E và chị Nguyễn Thị K chuyển nhượng cho chị Trương Thị T một miếng đất tọa lạc tại ấp Phú A, xã Phú Q, Thị xã Cai L, tỉnh Tiền Giang với diện tích ngang 9m, dài 19,7m kèm một căn nhà

kiên cố với giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Khi lập hợp đồng, hai bên có thỏa thuận là chị Trương Thị T đồng ý cho vợ chồng anh Đặng Phương E và chị Nguyễn Thị K được lưu cư trong thời gian 03 năm từ ngày 06/10/2016 đến ngày 06/10/2019, hết hạn 03 năm là anh Đặng Phương E có nghĩa vụ bàn giao nhà, đất cho chị Trương Thị T. Sau khi ký kết hợp đồng, anh Đặng Phương E có đưa cho chị Trương Thị T bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên. Đến ngày 04/11/2016 anh Đặng Phương E chở ông Trương Văn Đ đến nhà ông Nguyễn Văn T nhờ ông Tâm kí xác nhận vào hợp đồng trên. Đến tháng 4/2019 anh Đặng Phương E, chị Nguyễn Thị K đã giao nhà, đất cho chị Trương Thị T quản lý, sử dụng.

[3.2] Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 giao dịch này đang được thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, do đó áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án. Khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó*." Đối chiếu với quy định trên thì chị Trương Thị T đã giao đủ tiền chuyển nhượng nhà, đất và anh Đặng Phương E, chị Nguyễn Thị K đã giao nhà, đất cho cho phía chị Trương Thị T quản lý, sử dụng từ tháng 4 năm 2019, khi nhận nhà, đất thì chị Trương Thị T có sửa chữa nhà, trồng cây ổn định cho đến nay nên giao dịch trên có đủ điều kiện công nhận có hiệu lực pháp luật.

[3.3] Bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Anh Đặng Phương E kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét lời đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Đặng Phương E không phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Đặng Phương E phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Đặng Phương E.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2023/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thị xã Cai L, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 689, 697, 699, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng mua bán) lập ngày 06/10/2016 giữa chị Trương Thị T với anh Đặng Phương E và chị Nguyễn Thị K đối với thửa đất số 623, tờ bản đồ số 04, diện tích 174,5m^2 tại ấp Phú A, xã Phú Q, Thị xã Cai L, tỉnh Tiền Giang là hợp pháp.

Vị trí, diện tích thửa đất 623 thể hiện trên Mảng trích đo địa chính số 50 – 2022, Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 10/5/2022, bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thị xã Cai L đính kèm theo bản án.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, chị Trương Thị T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật...

2/- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Đặng Phương E và chị Nguyễn Thị K về việc:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/10/2016 giữa chị Trương Thị T với anh Đặng Phương E và chị Nguyễn Thị K đối với thửa đất số

623, tờ bản đồ số 04, diện tích 174,5m^2 tại ấp Phú A, xã Phú Q, Thị xã Cai L, tỉnh Tiền Giang.

- Yêu cầu chị Trương Thị T và anh Trần Kiêm T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 388630, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 0053 ngày 19/4/2016 và căn nhà cấp 4 có diện tích 4,5m, dài 18m, nền gạch men, mái tole, vách tường tô gạch, cột xi măng nằm trên thửa đất số 623, tờ bản đồ số 04, diện tích 174,5m^2 tại ấp Phú A, xã Phú Q, Thị xã Cai L, tỉnh Tiền Giang với lí do đây là hợp đồng thế chấp chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng.

- Trả cho chị Trương Thị T số tiền vay 150.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật.

3/- Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Đặng Phương E và chị Nguyễn Thị K phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận, tổng cộng là 600.000 đồng. Được khấu trừ 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0007049 ngày 24/5/2021 và 0018471 ngày 11/4/2023 của Chi Cục thi hành án dân sự Thị xã Cai L, tỉnh Tiền Giang nên xem như đã thi hành xong.

- Trả lại cho chị Trương Thị T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007013 ngày 28/4/2021 của Chi Cục thi hành án dân sự Thị xã Cai L, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Đặng Phương E phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0018794 ngày 03/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự Thị xã Cai L, tỉnh Tiền Giang.

4/- Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5/- Trường hợp bản án 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng

chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
-TAND cấp cao Tp. HCM
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Thị xã Cai L;
- CCTHADS Thị xã Cai L;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Võ Thanh Bình