

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 652 /2024/DS-PT

Ngày 30 - 12 - 2024

V/v tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản”.

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

**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:

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

Bà Nguyễn Ái Đoan.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Trong các ngày 25 và 30 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 506/2024/TLPT-DS ngày 14/11/2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 266/2024/DS-ST ngày 13/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 654/2024/QĐ-PT ngày 21/11/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị **Nguyễn Thị Ngọc H**, sinh năm 1978 (Có mặt)

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

Đại diện theo ủy quyền của chị H:

+ Anh **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1992 (Theo văn bản ủy quyền đề ngày 13/6/2022) (Có mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã L, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

+ Ông **Nguyễn Văn G**, sinh năm 1944 (theo văn bản ủy quyền đề ngày 04/3/2024) (Có mặt)

Địa chỉ: số F, Rạch G, phường A, TP.MT, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:*

1. Ông **Huỳnh Kim T**, sinh năm 1971 (Có mặt).

2. Bà **Cao Hồng X**, sinh năm 1970 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp D, xã A, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Kim T, bà Cao Hồng X: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1965 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Văn phòng C1 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

2. Ủy ban nhân dân xã A (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

3. Ông **Huỳnh Thanh S**, sinh năm 1970 (vắng mặt)

4. Chị **Huỳnh Thanh T1**, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp D, xã A, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

5. Anh **Lê Duy T2**, sinh năm 1982 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

6. Chị **Nguyễn Thị Ngọc P**, sinh năm 1975

Địa chỉ: ấp T, xã T, TP.MT, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của chị P: Chị **Lê Thụy Cẩm T3**, sinh năm 1997 (theo văn bản ủy quyền đề ngày 13/5/2024) (Có mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P: Luật sư Dương Mỹ L1 (vắng mặt) – Đoàn luật sư tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ngọc H và đại diện ủy quyền của chị Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:

Chị H có thửa đất 45, tờ bản đồ số 09, diện tích 32,2m² tại ấp D, xã A, huyện CB, tỉnh Tiền Giang cùng căn nhà trên đất, được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện CB cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H đứng tên. Nguồn gốc nhà, đất là do chị H nhận chuyển nhượng của ông T, bà X. Khi ông T, bà X bán nhà, đất cho chị H thì chưa có điều kiện tìm nơi ở mới và kinh doanh nên họ mới thuê lại đất và căn nhà này trong hạn 01 năm, chị H cũng đồng ý. Các bên có lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Thỏa thuận hạn thuê là 01 năm kể từ ngày 04/12/2019 đến ngày 04/12/2020, giá thuê là 300.000 đồng/tháng. Sau khi hết hạn thuê, ông T, bà X không trả nhà đất cho chị H. Việc này gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của chị H.

Chị H yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị H và ông T, bà X lập ngày 04/12/2019; Buộc ông T, bà X trả lại cho chị H thửa đất số 45, diện tích 32,2m² cùng căn nhà trên đất tại ấp D, xã A, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

Chị H không đồng ý theo yêu cầu phản tố của ông T, bà X, không có việc ông bà vay tiền gì của chị; Không đồng ý với yêu cầu độc lập của chị P.

Bị đơn ông Huỳnh Kim T, bà Cao Hồng X trình bày:

Năm 2015, ông bà có vay của Ngân hàng S1 An Hữu số tiền 50.000.000 đồng, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 45, diện tích 32,2m² tọa lạc tại ấp D, xã A, huyện CB, tỉnh Tiền Giang; trên đất có căn nhà thờ của cha mẹ để lại để ông bà sinh sống và thờ cúng ông bà. Thời hạn vay là 48 tháng, góp lãi hàng tháng. Ông bà đóng được 30 tháng thì ngưng do hoàn cảnh khó khăn.

Sau đó, anh Lê Duy T2 là nhân viên của ngân hàng đến nhà ông bà hướng dẫn cách vay tiền bên ngoài để trả lãi cho ngân hàng đúng hạn. Anh T2 đã hướng dẫn cho ông bà vay tiền của chị H số tiền là 100.000.000 đồng, lãi suất 7.000.000 đồng/tháng. Do gia đình đang gặp khó khăn và có đứa con bị bệnh nặng nên ông bà đồng ý. Anh T2 đã đưa tiền cho ông bà đóng lãi và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về.

Khoảng 01 tuần sau, anh T2 gọi ông bà xuống Phòng công chứng C để làm hợp đồng vay số tiền 100.000.000 đồng của chị H. Ông bà mới phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang nhượng cho chị H. Tổng lãi và vốn hiện là 560.000.000 đồng. Ông bà có viết giấy nợ số tiền này cho chị H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của chị H, ông bà không đồng ý do không có sang nhượng hay thuê gì, chỉ có việc vay tiền của chị H.

Ông T, bà X có đơn yêu cầu phản tố: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 02/4/2019, hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được ký kết ngày 04/12/2019 đối với thửa số 45, diện tích 32,2m² tại ấp D, xã A, huyện CB, tỉnh Tiền Giang giữa ông bà với chị H. Đối với việc chị P kiện chị H thì để hai bên tự giải quyết, không ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày: Văn phòng C1 không có ý kiến gì và xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã A trình bày: UBND xã A không có ý kiến hay yêu cầu gì và xin vắng mặt.

Chị Lê Thụy Cẩm T3 - đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ngọc P1 trình bày:

Ngày 14/3/2022, chị H có vay của chị P1 số tiền 05 tỷ đồng, thỏa thuận lãi suất là 4%/tháng, thời hạn vay 12 tháng. Chị H có thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua hình thức ký kết hợp đồng chuyển nhượng giá cách, cụ thể: Thửa số 35, tờ bản đồ 39, diện tích 72,0m², tại ấp A, xã A, huyện CB, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày

08/5/2019 cho chị H; thửa số 3330, tờ bản đồ ATTC5, diện tích 100m² tại ấp A, xã A, huyện CB, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 21/9/2011 cho chị H.

Chị P1 và chị H có làm văn bản thỏa thuận trong hạn 12 tháng bên bán có nhu cầu chuộc lại thì các bên hủy hợp đồng chuyển nhượng đồng thời bên bán phải trả lại 05 tỷ đồng cùng tiền lãi là 4%/tháng tương ứng với thời gian chưa thanh toán lãi.

Ngày 09/8/2022, chị H thỏa thuận sẽ trả cho chị P1 số tiền 2,5 tỷ đồng, còn lại 2,5 tỷ đồng chị H sẽ trả sau khi vay được tiền từ ngân hàng. Chị H yêu cầu chị P1 ký hủy hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất trên và chị P1 đưa lại chị H 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị H cam kết sẽ trả ngay số tiền 2,5 tỷ đồng, còn lại 2,5 tỷ đồng chị H sẽ trả bằng cách thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ngân hàng (không quá 01 tháng kể từ ngày ký hủy hợp đồng), và chị H sẽ tạm thế chấp cho chị P1 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác tương đương khoảng 500.000.000 đồng để làm tin.

Theo đó, chị H và chị P1 đã ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2022 đối với thửa 45, diện tích 32,2m² tại ấp D, xã A, huyện CB, tỉnh Tiền Giang và chị H đã giao cho chị P1 số tiền 2,5 tỷ đồng, còn nợ lại 2,5 tỷ đồng đến nay chưa trả.

Chị P1 yêu cầu chị H phải trả lại số tiền vay 2,5 tỷ đồng và lãi suất phát sinh từ ngày 14/3/2022 đến ngày xét xử với mức lãi suất 1,66%/tháng; chị P1 đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại chị H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thửa đất số 45, diện tích 32,2m² tại ấp D, xã A, huyện CB, tỉnh Tiền Giang cho chị H ngay khi chị H thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Duy T2 trình bày:

Anh không có hướng dẫn ông T, bà X vay tiền gì chỗ chị H. Đối với yêu cầu phản tố của ông T, bà X với chị H thì anh không có ý kiến, để họ tự giải quyết. Anh có ký tên chứng kiến cho hợp đồng chuyển nhượng giữa chị P1 và chị H là sự thật tại văn bản thỏa thuận ngày 01/4/2022. Ngoài ra, anh không biết nội dung gì thêm. Đồng thời, có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh S, chị Huỳnh Thanh T1 trình bày:

Ông S là anh ruột của ông T, chị T1 là con ruột của ông T, bà X. Ông S và chị T1 đã ở tại căn nhà trên thửa đất số 45 từ trước giờ, không có việc ông T, bà X sang bán hay thuê đất gì cho chị H, chỉ có việc vay tiền chỗ chị H để xoay sở tiền chữa bệnh cho con. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H. Đối với yêu cầu của chị P1 thì để chị H, chị P1 tự giải quyết, không ý kiến gì. Đồng thời, có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Chị H thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị H và ông T, bà X lập ngày 04/12/2019; yêu cầu ông T, bà X cùng các thành viên trong hộ phải giao trả lại thửa đất số 45, diện tích 32,2m², tại ấp D, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang cùng căn nhà trên đất. Cho thời hạn lưu cư là 06 tháng kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, tự nguyện hỗ trợ công di dời là 10.000.000 đồng cho ông T, bà X; Không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông T, bà X.

Đối với yêu cầu của chị P1, mặc dù chị H có ký tên vào các hợp đồng với chị P1 để đảm bảo cho khoản vay là 05 tỷ đồng, có ký tên vào văn bản thỏa thuận, biên nhận tiền nhưng lúc ký là giấy trắng và chị không nhận được số tiền nào từ chị P1 nên không đồng ý trả tiền gì cho chị P1.

Ông G - đại diện theo ủy quyền của chị H có đưa ra thêm ý kiến là hủy các hợp đồng mà chị H đã ký kết với chị P1, biên nhận tiền, và chị P1 trả lại 03 căn nhà cho chị H.

Anh L, anh B - đại diện theo ủy quyền của chị H thống nhất ý kiến của chị H và ông G.

- Bị đơn ông T, bà X không đồng ý với yêu cầu của chị H và vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố như nêu trên; Không có sang bán hay thuê đất gì chỗ chị H. Ông bà đồng ý trả cho chị H số tiền 560.000.000 đồng nhưng xin trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng đến hết nợ do hoàn cảnh khó khăn.

- Chị T1 - đại diện theo ủy quyền của chị P1 có đơn xin vắng mặt kèm văn bản ý kiến cụ thể: Chị P1 thay đổi yêu cầu là yêu cầu chị H trả số tiền 2.500.000.000 đồng, lãi suất phát sinh tính từ tháng 4/2023 đến ngày xét xử với mức 0,83%/tháng. Đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chị H đã ký kết với chị P1; tự nguyện trả lại cho chị H 01 giấy đất bản chính tại thửa 45 mà chị H đứng tên khi chị H đã hoàn tất xong việc trả nợ.

- Ông S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H, đã ở trên thửa đất 45 từ xưa tới giờ, không có việc ông T, bà X bán nhà đất hay thuê gì chỗ chị H, chỉ có việc ông T, bà X vay tiền chị H để lo chữa bệnh cho con và người con đó đã mất mấy năm nay.

- Anh T2 cho rằng có quan hệ quen biết với chị P1, chị H, không có quen biết gì chỗ ông T, bà X, không có việc giới thiệu ông T, bà X vay tiền của chị H, việc chuyển nhượng hay thuê đất gì chỗ ông T, bà X với chị H thì anh không biết. Đối với chỗ chị P1 do chỗ quen biết nên chị P1 nhờ đưa văn bản giấy trắng cho chị H ký tên nên anh làm, ngoài ra anh không biết gì thêm.

Bản án dân sự sơ thẩm số 266/2024/DS-ST ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ vào Điều 91, 228, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 124, 131, 288, 357, 463, 466, 468, 469, 470, 500 Bộ luật Dân sự; Điều 106, 166, 170 Luật Đất đai; 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Ngọc H yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị H và ông T, bà X lập ngày 04/12/2019; yêu cầu ông T, bà X cùng các thành viên trong hộ phải giao trả lại thửa đất số 45, diện tích 32,2m², tại ấp D, xã A, huyện CB, tỉnh Tiền Giang cùng căn nhà trên đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Kim T, bà Cao Hồng X.

Tuyên bố các giao dịch dân sự sau được ký kết giữa chị H và ông T, bà X liên quan đến thửa đất số 45, tờ bản đồ số 09, diện tích 32,2m² cùng căn nhà trên đất tại ấp D, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang đều vô hiệu gồm:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Văn phòng C1 công chứng ngày 02/4/2019.

+ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được UBND xã A chứng thực ngày 04/12/2019.

Ông T, bà X được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định pháp luật.

Vị trí và tứ cận của thửa đất 45 trên được thể hiện tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 26/5/2023 của Liên danh Công ty TNHH Đ và Công ty TNHH một thành viên Đ1 và Công ty TNHH Đ.

Buộc ông Huỳnh Kim T, bà Cao Hồng X phải chịu trách nhiệm liên đới trả cho chị Nguyễn Thị Ngọc H số tiền vốn vay còn thiếu là 100.000.000 đồng cùng tiền lãi phát sinh là 106.240.000 đồng. Tổng cộng là 206.240.000 đồng.

Kể từ ngày chị H có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông T, bà X chậm thi hành đối với phần tiền thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Ngọc P.

Buộc chị Nguyễn Thị Ngọc H trả cho chị Nguyễn Thị Ngọc P số tiền vốn vay còn thiếu là 2.500.000.000 đồng cùng tiền lãi phát sinh là 311.250.000 đồng. Tổng cộng 2.811.250.000 đồng.

Kể từ ngày chị P có đơn yêu cầu thi hành án nếu chị H chậm thi hành đối với phần tiền thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ghi nhận sự tự nguyện của chị P hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được ký ngày 09/8/2022 được Văn phòng C1 và trả lại giấy đất bản chính cho chị H liên quan đến thửa đất 45 trên khi chị H thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

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

* Ngày 14/8/2024, chị Nguyễn Thị Ngọc H có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị, không chấp

nhận yêu cầu phản tố của ông T, bà X và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị P buộc chị trả 2.500.000.000 đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:

- Anh Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn G - đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:

+ Đối với yêu cầu khởi kiện ông Huỳnh Kim T, bà Cao Hồng X: Chị H đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Văn phòng C1 công chứng ngày 02/4/2019 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được UBND xã A chứng thực ngày 04/12/2019, nhưng yêu cầu ông T, bà X phải trả lại 500.000.000 đồng.

+ Đối với yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Ngọc P: chị H không đồng ý trả 2.500.000.000 đồng.

- Ông Nguyễn Văn C - đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Kim T, bà Cao Hồng X và ông Huỳnh Kim T, bà Cao Hồng X đồng ý theo yêu cầu kháng cáo bà H và đồng ý trả cho bà H 500.000.000 đồng.

- Chị Lê Thụy Cẩm T3 - đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Ngọc P không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo chị H và yêu cầu chị H trả cho chị P 2.500.000.000 đồng và tiền lãi theo bản án sơ thẩm.

- Anh Lê Duy T2: Giữ nguyên ý kiến như ở Tòa án cấp sơ thẩm.

* 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:

+ Tại phiên tòa phúc thẩm, chị H và ông T, bà X đã thỏa thuận là hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Văn phòng C1 công chứng ngày 02/4/2019 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được UBND xã A chứng thực ngày 04/12/2019, nhưng yêu cầu ông T, bà X phải trả lại 500.000.000 đồng. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên đề nghị ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

+ Đối với yêu cầu của chị H không đồng ý trả cho chị P 2.500.000.000 đồng. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, chị H đã thừa nhận có nhận tiền vay của chị P 2.500.000.000 đồng nên bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của chị Nguyễn Thị Ngọc H, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị như trên.

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 tổ tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1; Ủy ban nhân dân xã A, ông Huỳnh Thanh S, chị Huỳnh Thanh T1 vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Hồng H1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] *Đối với quan hệ tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Ngọc H và ông Huỳnh Kim T, bà Cao Hồng X:*

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị H và ông T, bà X đã thỏa thuận là hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Văn phòng C1 công chứng ngày 02/4/2019 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được UBND xã A chứng thực ngày 04/12/2019; ông T, bà X phải trả lại cho chị H số tiền 500.000.000 đồng (chị H đồng ý giảm 60.000.000 đồng tiền vốn). Ông T, bà X đồng ý theo yêu cầu của bà H. Xét thấy: đây là sự tự nguyện thỏa thuận của đương sự và phù hợp với quy định của pháp luật nên được ghi nhận sự.

[3.2]. *Đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà Nguyễn Thị Ngọc P và bà Nguyễn Thị Ngọc H:*

Căn cứ vào Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 26/4/2023 và Biên bản hòa giải ngày 08/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện CB thì chị H đã thừa nhận vào thời điểm năm 2022 chị có thỏa thuận vay của chị P số tiền 5.000.000.000 đồng nhưng thực tế đã nhận số tiền 2.500.000.000 đồng và thừa nhận có ký tên vào biên nhận tiền ngày 14/3/2022, văn bản thỏa thuận với chị P ngày 01/4/2022. Lời thừa nhận của chị H phù hợp với lời khai của chị P và các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án nên đây là tình tiết không phải chứng minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định chị H có vay của chị P 2.500.000.000 đồng và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị P là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, chị H và đại diện theo ủy quyền của chị H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh.

Từ những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Ngọc H có cơ sở chấp nhận một phần nên cần sửa bản án sơ thẩm.

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

[5] 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.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của chị H được chấp nhận 01 phần và sửa bản án sơ thẩm nên chị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Ngọc H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 266/2024/DS-ST ngày 13/8/2024 của Toà án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào Điều 91, 228, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 124, 131, 288, 357, 463, 466, 468, 469, 470, 500 Bộ luật Dân sự; Điều 106, 166, 170 Luật Đất đai; 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 Toà án.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của chị Nguyễn Thị Ngọc H và ông Huỳnh Kim T, bà Cao Hồng X:

- Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Văn phòng C1 công chứng ngày 02/4/2019 và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được UBND xã A chứng thực ngày 04/12/2019.

- Ông Huỳnh Kim T, bà Cao Hồng X liên đới trả cho chị Nguyễn Thị Ngọc H số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày chị H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T, bà X chậm thi hành đối với phần tiền thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ông T, bà X được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định pháp luật sau khi thực hiện việc trả tiền xong.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Ngọc P.

Buộc chị Nguyễn Thị Ngọc H trả cho chị Nguyễn Thị Ngọc P số tiền vốn vay còn thiếu là 2.500.000.000 đồng cùng tiền lãi phát sinh là 311.250.000 đồng. Tổng cộng 2.811.250.000 đồng.

Kể từ ngày chị P có đơn yêu cầu thi hành án nếu chị H chậm thi hành đối với phần tiền thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ghi nhận sự tự nguyện của chị P hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được ký ngày 09/8/2022 được Văn phòng C1 và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản

chính cho chị H liên quan đến thửa đất 45 trên khi chị H thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Nguyễn Thị Ngọc H phải chịu 300.000 đồng và 88.225.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, tổng cộng là 88.525.000 đồng; được căn trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0010246 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CB; nên còn phải nộp tiếp số tiền 88.225.000 đồng.

Ông T, bà X phải liên đới nộp 24.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; được căn trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0012761 ngày 28/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CB; nên còn phải nộp tiếp số tiền 23.700 đồng.

Hoàn lại cho chị P số tiền 45.980.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0011239 ngày 12/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CB.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại chị Nguyễn Thị Ngọc H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0015702 ngày 15/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

4. 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.

- 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:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND huyện CB;
 - CCTHADS huyện CB;
 - Các đương sự;
 - Lưu: VT, hồ sơ vụ án.
- DSPT-2024-H

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

Võ Thanh Bình