

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 370/2024/DS-PT

Ngày: 15/7/2024

V/v tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại và hậu quả của hợp đồng vô hiệu”

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 Trương Vĩnh Hữu.

Các Thẩm phán: Ông Mai Hoàng Khải.

Bà Trương Thị Tuyết Linh.

Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh - Thư ký.

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

Ngày 15 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 249/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 5 năm 2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại và hậu quả hợp đồng vô hiệu”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DSST, ngày 02/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 288/2024/QĐ-PT ngày 06/6/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Nguyễn Thị Thùy T, sinh năm 1973; (có mặt)

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

Người đại diện theo ủy quyền: Phan Thị H, sinh năm 1955; (có mặt)

Địa chỉ: Số A, L, phường G, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bà T:

Nguyễn Thị C – thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; (có mặt)

Địa chỉ: số B, ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:* Lợi Hồng Q, sinh năm 1982; (có mặt)

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

Lợi Thị T1, sinh năm 1965;

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

Lợi Hồng Đ, sinh năm 1973;

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà T1, ông Đ:

Lê Văn T2, sinh năm 1959; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, Ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Lợi Thị H1, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1:

Lợi Hồng Q1, sinh năm 1982; (có mặt)

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

Lợi Thị Hồng N, sinh năm 1969; (vắng mặt)

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

*. Người kháng cáo: Bị đơn Lợi Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy T trình bày: Ngày 13/02/2012, bà Văn Thị H2 có chuyển nhượng phần đất diện tích 5.000m² thuộc các thửa 1268, 1271, 1272, 1273 và 1279, tờ bản đồ số 02, tại ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 400.000.000 đồng, có sự đồng ý ký tên của ông Lợi Hồng Đ, ông Lợi Hồng Q và bà Lợi Thị T1;

Ngày 14/02/2012, chồng bà là ông Lợi Hồng Đ có xác nhận đây là tài sản riêng của bà. Ngày 15/02/2012, bà H2 đã nhận của bà 400.000.000 đồng, bà H2 giao diện tích đất nêu trên cho bà sử dụng từ ngày 15/02/2012 cho đến hiện tại và bà đã trồng lúa, sau đó lên liếp trồng rẫy;

Do bà H2 đã thế chấp quyền sử dụng đất này để vay Ngân hàng nên không thể làm thủ tục sang tên cho bà, bà H2 hứa sau khi nhận tiền của bà, bà H2 trả nợ Ngân hàng sẽ làm thủ tục sang tên cho bà nhưng bà H2 vẫn không thực hiện;

Bà yêu cầu bà Văn Thị H2 phải tiếp tục tiến hành thủ tục chuyển nhượng cho bà phần đất thuộc thửa số 1268, 1271, 1272, 1273 và 1279, tờ bản đồ số 2, tại ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1264/QSĐĐ/2484 cho bà Văn Thị H2;

Ngày 13/02/2012, các bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do bà H2 chưa thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 05/01/2013, bà có yêu cầu bà H2, ông Đ, ông Q, bà T1 viết và ký lại "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất", có ông Văn Bá T3 là Trưởng ấp ký tên chứng kiến ngày 10/01/2013 và được Ủy ban nhân dân xã T thông qua ngày 29/01/2013 để bà làm thủ tục chuyển nhượng. Các bên thống nhất và đồng ý ký tên;

Do bà H2 không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bà nên bà khởi kiện bà H2 cùng người liên quan là ông Lợi Hồng Đ, bà Lợi Thị T1, ông Lợi Hồng Q về việc thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà diện tích đất 5.000m² mà bà đã nhận chuyển nhượng từ bà Văn Thị H2 vào năm 2012. Việc bà H2, ông Q cho rằng bà T và bà H2 chỉ ký giao nhận 400.000.000 đồng chứ thật sự không có giao tiền là không đúng;

Tại đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện ngày 10/6/2021, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy T trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thùy T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lợi Hồng Q, bà Lợi Thị T1, bà Lợi Thị Hồng N, bà Lợi Hồng Đ, bà Lợi Thị H1 (là những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà Văn Thị H2 - chết ngày 09/11/2020) tiến hành thủ tục chuyển nhượng cho bà phần đất thuộc thửa số 1268, 1271, 1272, 1273 và 1279, tờ bản đồ số 2, tại ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1264/QSĐĐ/2484 cho bà Văn Thị H2;

Tại đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 08/6/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy T trình bày: Ngày 20/5/2021, bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã hủy một phần bản án sơ thẩm số 03/2020/KDTM-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà tranh chấp. Do bà H2 không thực hiện lời hứa như thỏa thuận với bà nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là của bà H2.

Bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2012 giữa bà và gia đình bà Văn Thị H2 gồm 05 thửa đất là 1268, 1271, 1272, 1273 và 1279, tờ bản đồ số 2, diện tích là 5.975,7m² tại ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1264/QSĐĐ/2484 cho bà Văn Thị H2 vô hiệu;

Yêu cầu những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Văn Thị H2 phải thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại theo quy định của pháp luật là trả cho bà số tiền mà bà đã trả khi nhận chuyển nhượng đất ruộng vào năm 2012 là 400.000.000 đồng;

Yêu cầu những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Văn Thị H2 phải bồi thường toàn bộ thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được do lỗi của bên chuyển nhượng theo giá trị thực tế tại địa phương tạm tính là 3.336.560.000 đồng.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy T là bà Phan Thị H trình bày: Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà H2 có nói là giấy đất đang thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1, nhưng bà năn nỉ bà T nhận chuyển nhượng để bà có tiền trả Ngân hàng, lấy giấy đất ra để chuyển nhượng cho bà T. Bà T thống nhất với kết quả đo đạc ngày 21/4/2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4, chứng thư thẩm định giá ngày 19/12/2023 của Công ty Cổ phần Giám định thẩm định Sài

Gòn đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 20 (số thửa cũ là 1271, 1272, 1273, tờ bản đồ số 2) và phần định giá của thửa số 1279, tờ bản đồ số 2 tại chứng thư thẩm định giá ngày 25/3/2021 của Công ty Cổ phần Đ2. Bà T không tranh chấp đối với các tài sản trên phần đất tranh chấp.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền bị đơn ông Lợi Hồng Q, ông Lợi Hồng Đ và bà Lợi Thị T1 là ông Lê Văn T2 trình bày: Ông Lợi Hồng Q, ông Lợi Hồng Đ và bà Lợi Thị T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2012 là giả tạo, bà H2 và bà T ký hợp đồng này để giữ lại tài sản không để Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1 phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 1107.10/HĐTC ngày 30/11/2010;

Bị đơn đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Bà H2 không có nhận số tiền 400.000.000 đồng nên ông Lợi Hồng Q, ông Lợi Hồng Đ và bà Lợi Thị T1 không đồng ý trả cho nguyên đơn. Hợp đồng vô hiệu do lỗi của hai bên nên ông Lợi Hồng Q, ông Lợi Hồng Đ và bà Lợi Thị T1 không đồng ý bồi thường thiệt hại. Ông Lợi Hồng Q, ông Lợi Hồng Đ và bà Lợi Thị Thanh thống n với kết quả đo đạc ngày 21/4/2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T4, chứng thư thẩm định giá ngày 19/12/2023 của Công ty Cổ phần Giám định thẩm định Sài Gòn đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 20 (số thửa cũ là 1271, 1272, 1273, tờ bản đồ số 2) và phần định giá của thửa số 1279, tờ bản đồ số 2 tại chứng thư thẩm định giá ngày 25/3/2021 của Công ty Cổ phần Đ2. Ông Lợi Hồng Q, ông Lợi Hồng Đ và bà Lợi Thị T1 không tranh chấp đối với các tài sản trên phần đất tranh chấp.

Tại bản tự khai ngày 25/9/2022, bị đơn Lợi Hồng Đ trình bày: Trước đây ông với bà T là vợ chồng, sống bằng nghề kinh doanh lúa gạo. Để mở rộng việc kinh doanh ông và bà T bàn bạc là nhờ mẹ ông là bà Văn Thị H2 ký bảo lãnh cho ông vay tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ1. Sau khi vay tiền xong, ông và bà T đưa hết tiền đã vay vào kinh doanh lúa gạo chung. Bà H2 sống riêng với vợ chồng ông và không sử dụng tiền này;

Do nhiều lý do việc kinh doanh của vợ chồng ông không thuận lợi dẫn đến mất khả năng chi trả tiền vay của Ngân hàng và một số chủ nợ khác nên ông có bàn bạc với bà T là ngày 13/02/2012 bà H2, bà T1, ông Q và ông ký giấy chuyển nhượng đất cho bà T. Sau khi ký giấy bán đất xong, bà T muốn chiếm đoạt số đất này nên đã âm thầm lợi dụng vào việc ông đi làm ăn xa không có nhà bà T đã nộp đơn khởi kiện xin ly hôn với ông tại Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo;

Tại Bản án số 74/2012/HNST ngày 10/8/2012, bà T cho rằng nợ chung của vợ chồng là không có là khai báo gian dối, toàn bộ tiền vay của Ngân hàng cũng như của những người khác đem về ông và bà T đều đưa vào tài sản chung của vợ chồng cùng kinh doanh lúa gạo thì khi bề nợ là nợ chung vợ chồng mới đúng;

Do bà H2, ông, ông Q và bà T1 ký giấy chuyển nhượng đất cho bà T với giá là 400.000.000 đồng bản chất là không có thật nên bà T không khai vào bản

án hôn nhân sơ thẩm nêu trên là bà H2, ông, ông Q và bà T1 còn nợ bà T số tiền 400.000.000 đồng là đúng;

Riêng về hàng chữ “Tôi tên Lợi Hồng Đ chồng Nguyễn Thị Thùy T, tôi thừa nhận là tài sản riêng của vợ tôi” được ghi trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2012 không phải do ông viết ra;

Mặt khác, tại thời điểm năm 2012, ông và bà T còn nợ nhiều người nên bà T không có được số tiền 400.000.000 đồng để đi mua đất của bà H2. Bà T gửi đơn ra tòa ly hôn với ông nhưng trên thực vẫn sống chung nhà, sử dụng tiền chung. Đến cuối năm 2016, ông mới biết bà T đã có bản án ly hôn với ông. Để quyết tâm lấy được số tiền 400.000.000 đồng mà ông ký dưới hình thức mua bán đất. Đến cuối năm 2016, bà T đuổi ông ra khỏi nhà chính thức ly hôn với ông vào dịp Tết Nguyên đán 2016;

Ông ký giấy bán đất của bà H2 cho bà T chỉ là hình thức, không có việc mua bán và bà T không có đưa cho bà H2, ông Q và bà T1 số tiền 400.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 23/9/2022, bị đơn bà Lợi Thị T1 trình bày: Trước đây ông Đ với bà T là vợ chồng, sống bằng nghề kinh doanh lúa gạo. Bà Văn Thị H2 ký thế chấp tài sản để cho ông Đ và bà T vay tiền nhưng do việc kinh doanh thua lỗ dẫn đến mất khả năng chi trả tiền vay. Bà H2 không có sống chung với ông Đ và bà T. Vì vậy, bà H2, ông Đ, bà T, ông Q và bà thống nhất làm hợp đồng bằng giấy tay ngày 13/02/2012 chuyển nhượng phần đất diện tích 5.000m² tại ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho bà T với giá là 400.000.000 đồng với mục đích khi Ngân hàng đòi nợ thì bà T sẽ kiện tranh chấp hợp đồng mua bán mua bán đất. Hợp đồng ngày 13/02/2012 là giả mạo, không có thật. Bà T không có đưa cho bà, bà H2, ông Đ hay ông Q số tiền 400.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 06/12/2021 và ngày 23/9/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lợi Hồng Q trình bày: Ông là con ruột của bà Văn Thị H2 và ông Lợi Gia L. Trước đây ông Đ với bà T là vợ chồng, sống bằng nghề kinh doanh lúa gạo. Bà Văn Thị H2 ký thế chấp tài sản để cho ông Đ và bà T vay tiền nhưng do việc kinh doanh thua lỗ dẫn đến mất khả năng chi trả tiền vay. Bà H2 không có sống chung với ông Đ và bà T. Vì vậy, bà H2, ông Đ, bà T, ông và bà T1 thống nhất làm hợp đồng bằng giấy tay chuyển nhượng phần đất ngày 13/02/2012 chuyển nhượng 5.000m² tại ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho bà T với giá là 400.000.000 đồng với mục đích khi Ngân hàng đòi nợ thì bà T sẽ kiện tranh chấp hợp đồng mua bán đất. Hợp đồng ngày 13/02/2012 là giả mạo, không có thật. Bà T không có đưa cho bà H2, ông Đ, chị T1 hay ông số tiền 400.000.000 đồng. Ông cùng bà H2, bà T1, ông Đ có ký tên vào giấy tay bán đất cho bà T. Nay ông không đồng ý trả tiền cho bà T vì bà T không có giao tiền cho ông. Các thửa đất này ông đang quản lý, hiện bỏ hoang, không ai canh tác.

Tại bản tự khai ngày 29/11/2022, bà Lợi Thị Hồng N trình bày: Bà là con ruột của bà Văn Thị H2 và ông Lợi Gia L. Ông Lợi Hồng Đ là em ruột của bà.

Trước đây ông **D** với bà **T** là vợ chồng, sống bằng nghề kinh doanh lúa gạo. Bà **Văn Thị H2** ký thế chấp tài sản để cho ông **D** và bà **T** vay tiền nhưng do việc kinh doanh thua lỗ dẫn đến mất khả năng chi trả tiền vay nên ông **D** và bà **T** có nói với bà là ký tên vào hợp đồng bằng giấy tay chuyển nhượng phần đất 5.000m² tại **ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang** cho bà **T** với giá là 400.000.000 đồng. Nhưng bà không đồng ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2012. Hợp đồng ngày 13/02/2012 là giả mạo, không có thật. Bà **T** không có đưa cho bà **H2**, ông **D**, bà **T1** hay ông **Q** số tiền 400.000.000 đồng. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà **T**. Bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*Tại bản tự khai ngày 29/11/2022, bà **Lợi Thị H1** trình bày:* Bà là con ruột của bà **Văn Thị H2** và ông **Lợi Gia L**. Ông **Lợi Hồng Đ** là em ruột của bà. Trước đây ông **D** với bà **T** là vợ chồng, sống bằng nghề kinh doanh lúa gạo. Bà **Văn Thị H2** ký thế chấp tài sản để cho ông **D** và bà **T** vay tiền nhưng do việc kinh doanh thua lỗ dẫn đến mất khả năng chi trả tiền vay nên ông **D** và bà **T** có nói với bà là ký tên vào hợp đồng bằng giấy tay chuyển nhượng phần đất 5.000m² tại **ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang** cho bà **T** với giá là 400.000.000 đồng. Nhưng bà không đồng ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2012. Hợp đồng ngày 13/02/2012 là giả mạo, không có thật. Bà **T** không có đưa cho bà **H2**, ông **D**, bà **T1** hay ông **Q** số tiền 400.000.000 đồng. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà **T**. Bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DSST, ngày 02/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 134, Điều 137, Điều 411, Điều 636, và Điều 676 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 131, Điều 500 và Điều 615 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Căn cứ mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 08 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Thùy T**.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Thị Thùy T** và bà **Văn Thị H2** thể hiện trong “Giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giấy ghi ngày 13/02/2012” và “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2013” vô hiệu.

Buộc ông **Lợi Hồng Q**, ông **Lợi Hồng Đ**, bà **Lợi Thị T1**, bà **Lợi Thị H1** và bà **Lợi Thị Hồng N** có nghĩa vụ trả cho bà **Nguyễn Thị Thùy T** số tiền là

400.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà **T** số tiền 2.106.342.000 đồng, tổng cộng là 2.506.342.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà **T** đối với thửa đất số 1268, tờ bản đồ số 2 và số tiền bồi thường thiệt hại là 1.685.073.000 đồng.

Về án phí: Ông **Lợi Hồng Q**, ông **Lợi Hồng Đ**, bà **Lợi Thị T1**, bà **Lợi Thị H1** và bà **Lợi Thị Hồng N** phải chịu 82.127.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự có giá ngạch.

Bà **Nguyễn Thị Thùy T** phải chịu 20.851.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự có giá ngạch. Bà **T** đã nộp số tiền 24.983.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 35527 ngày 20/7/2017 và số 0025005 ngày 03/8/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang nên bà được trả lại 4.132.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 26/02/2024, bị đơn **Lợi Thị H1** kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của người kháng cáo là ông **Lợi Hồng Q** vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Nguyễn Thị Thùy T**;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà **Lợi Hồng H3**, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đưa ra nhiều luận cứ để bảo vệ quyền lợi của nguyên đơn, việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **T** và bà **H2**, ông **Đ**, ông **Q**, bà **T1** là thực tế có xảy ra, bà **T** đã giao tiền cho bà **H2**, phía bà **H2** đã giao đất cho bà **T** quản lý sử dụng, bà **T** có cho bà **T1** thuê đất; Tuy nhiên, tại thời điểm giao kết hợp đồng thì tài sản trên bà **H2** đã thế chấp cho Ngân hàng, phải có sự đồng ý của Ngân hàng và tất cả hàng thừa kế của ông **L** là chưa phù hợp nên bà **T** yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2012 vô hiệu; Người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà **H2** phải trả số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà **Lợi Thị H1**,

sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm vì thừa đất 1279 bà T đang quản lý nên cần buộc bà T giao trả cho phía bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1]. Xét quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hạn kháng cáo, sự có mặt, vắng mặt của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại; Hậu quả của hợp đồng vô hiệu” được quy định tại Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 615 và Điều 131 Bộ luật Dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào đơn kháng cáo, biên lai tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của người kháng cáo thì người kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông T2, bà N vắng mặt không lý do nên phiên tòa vẫn được tiến hành xét xử;

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét yêu cầu của đương sự về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2012 và ngày 05/01/2013 vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn và các chứng cứ do đương sự cung cấp thì bà Văn Thị H2 và ông Lợi Gia L xác lập quan hệ vợ chồng trước ngày 03/01/1987, được Ủy ban nhân dân xã T cấp giấy chứng nhận kết hôn ngày 18/7/2006, có các con chung gồm: Bà Lợi Thị T1, bà Lợi Thị Hồng N, bà Lợi Thị H1, ông Lợi Hồng Đ và ông Lợi Hồng Q;

Vợ chồng bà H2, ông L có tạo lập tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân gồm: Các thửa 1279, 1273, 1271, 1272, 1268 tờ bản đồ số 02 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1264/QSDĐ/2484 ngày 25/11/1996 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Văn Thị H2;

Ngày 01/01/2008, ông Lợi Gia L chết nên hàng thừa kế thứ nhất của ông L gồm có: Bà Lợi Thị T1, bà Lợi Thị Hồng N, bà Lợi Thị H1, ông Lợi Hồng Đ, ông Lợi Hồng Q và bà Văn Thị H2;

Ngày 13/02/2012, bà Văn Thị H2, ông Lợi Hồng Đ, ông Lợi Hồng Q và bà Lợi Thị T1 có ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị

Thùy T diện tích đất ruộng 5.000m² thuộc các thửa 1268, 1271, 1272, 1273, 1279, tờ bản đồ số 02, tại **ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang** với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng;

Ngày 05/01/2013, bà **H2**, ông **Đ**, bà **T1**, ông **Q** và bà **T** ký tiếp “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Ngày 10/01/2013, ông **Văn Bá T3** ký tên chứng kiến vào giấy này và ngày 29/01/2013 **Ủy ban nhân dân xã T** ký xác nhận vào văn bản này;

[2.1.1]. Xét hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2012 và ngày 05/01/2013, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hai hợp đồng nêu trên được lập bằng văn bản, tuy nhiên căn cứ vào quy định tại Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực theo quy định;

Do đó hợp đồng ngày 13/02/2012 và ngày 05/01/2013 không tuân thủ về hình thức của hợp đồng.

[2.1.2]. Xét chủ thể tham gia vào hợp đồng ngày 13/02/2012 và ngày 05/01/2013:

Bà **Văn Thị H2**, ông **Lợi Hồng Đ**, ông **Lợi Hồng Q**, bà **Lợi Thị T1** và bà **Nguyễn Thị Thùy T** là những chủ thể đủ năng lực pháp luật để tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Tuy nhiên, khi **Ủy ban nhân dân xã T** xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2013 thì không chứng kiến việc những chủ thể tham gia vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết vào hợp đồng; Không điều tra đầy đủ để đưa người vào tham gia giao kết hợp đồng cụ thể là ông **Lợi Gia L** chết vào ngày 01/01/2008 nên phải đưa đầy đủ người thừa kế của ông **L** tham gia giao kết hợp đồng;

Do đó hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 13/02/2012 và ngày 05/01/2013 không có sự đồng ý của bà **Lợi Thị Hồng N**, bà **Lợi Thị H1** là vi phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà **N**, bà **H1**.

[2.1.3]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2012 và ngày 05/01/2013 phải có sự đồng ý của bên thứ ba khi giao kết hợp đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại thời điểm giao kết hợp đồng ngày 13/02/2012 và ngày 05/01/2013 thì bà **H2** đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên để đảm bảo hợp đồng tín dụng số 1107.10/HĐTC ngày 30/11/2010;

Do đó việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên phải có sự đồng ý của Ngân hàng cho vay;

Từ những căn cứ trên cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2012 và ngày 05/01/2013 đã vi phạm về hình thức và nội dung của hợp đồng;

Các đương sự thống nhất đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2012 và ngày 05/01/2013 nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận sự thỏa thuận này của đương sự và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2012 và ngày 05/01/2013 vô hiệu là phù hợp.

[2.2]. Xét hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2012 và ngày 05/01/2013 bị tuyên bố vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2.1]. Xét lỗi dẫn đến việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2012 và ngày 05/01/2013 bị vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà **Văn Thị H2**, ông **Lợi Hồng Đ**, ông **Lợi Hồng Q**, bà **Lợi Thị T1** và bà **Nguyễn Thị Thùy T** giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2012 và ngày 05/01/2013 đều biết tại thời điểm giao kết hợp đồng thì ông **Lợi Gia L** chết vào ngày 01/01/2008 nên phát sinh hàng thừa kế thứ nhất của ông **L** và phải được sự đồng ý của các đồng thừa kế của ông **L** khi giao kết hợp đồng; Những người tham gia giao kết vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều biết tài sản đang được thế chấp đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng và khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng thì phải có sự đồng ý từ Ngân hàng;

Các đương sự biết rõ vấn đề trên nhưng vẫn tiến hành giao kết hợp đồng nên các đương sự giao kết hợp đồng đều có lỗi ngang nhau;

Do đó, thiệt hại xảy ra thì các bên giao kết hợp đồng phải chịu trách nhiệm ngang nhau trong giao kết hợp đồng ngày 13/02/2012 và ngày 05/01/2013, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu do hai bên đều có lỗi ngang nhau là phù hợp.

[2.2.2]. Xét thiệt hại xảy ra khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2012 và ngày 05/01/2013 bị vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ chứng thư thẩm định giá ngày 19/12/2023 của Công ty Cổ phần Giám định thẩm định Sài Gòn đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 20 (số thửa cũ là 1271, 1272, 1273, tờ bản đồ số 2), diện tích đo đạc thực tế là 3.569,4m², đơn giá đất là 628.000 đồng/m², thành tiền 2.241.583.000 đồng.

Căn cứ chứng thư thẩm định giá ngày 25/3/2021 của **Công ty Cổ phần Đ2** đối với thửa số 1279, tờ bản đồ số 2, diện tích đo đạc thực tế là 2.371,1m², đơn giá đất là 1.000.000 đồng/m², thành tiền 2.371.100.000 đồng.

Tổng cộng giá trị đất ở các thửa đất nêu trên tại thời điểm xét xử là 4.612.683.000 đồng được trừ vào số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 400.000.000 đồng;

Do đó thiệt hại thực tế khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 4.212.683.000 đồng;

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định mỗi bên đều có lỗi ngang nhau nên phải chịu một phần hai thiệt hại khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu là phù hợp.

[2.2.3]. Xét việc giao nhận tiền từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2012 và ngày 05/01/2013, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào hợp đồng ngày 13/02/2012, bà **Văn Thị H2**, ông **Lợi Hồng Đ**, ông **Lợi Hồng Q** và bà **Lợi Thị T1** có ký tên chuyển nhượng cho bà **Nguyễn Thị Thùy T** quyền sử dụng phần đất ruộng 5.000m² thuộc các thửa 1268, 1271, 1272, 1273 và 1279, tờ bản đồ số 02, tại **ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang** với giá 400.000.000 đồng. Ngày 14/02/2012, ông **Văn Bá T3** là Trưởng **ấp Đ, xã T** có ký tên vào văn bản này và nội dung “Tôi **Lợi Hồng Đường chồng Nguyễn Thị Thùy T** tôi thừa nhận là tài sản riêng của vợ tôi” không phải do ông **Lợi Hồng Đ** viết nhưng ông **Đ** thừa nhận có ký tên vào giấy này;

Căn cứ ngày 15/02/2012, bà **H2** và bà **T** cùng ký tên vào biên nhận ghi ngày 15/02/2012 giao nhận số tiền 400.000.000 đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 5.000m², có ông **Văn Bá T3** là Trưởng **ấp Đ, xã T** có ký tên vào văn bản này;

Căn cứ vào hợp đồng ngày 05/01/2013, bà **H2** và bà **T**, ông **Đ**, bà **T1**, ông **Q** ký tiếp “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Ngày 10/01/2013, ông **Văn Bá T3** ký tên chứng kiến vào giấy này và ngày 29/01/2013, Ủy ban nhân dân xã **T** ký xác nhận vào văn bản này;

Căn cứ vào biên bản xác minh đối với ông **Văn Bá T3** là Trưởng **ấp Đ, xã T** cũng trình bày: Ông có chứng kiến việc bà **H2, T, Đ, T1** và **Q** có ký tên trên “Giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2012” ký tại nhà ông và trước mặt ông, nội dung là bà **H2** cùng các con bán đất 5.000m² giá 400.000.000 đồng cho con dâu là bà **T**. Ngày 14/02/2012, phía bà **H2** đem giấy này lên cho ông để ký xác nhận nên ông ký xác nhận. Ngày 15/02/2012, ông không thấy các bên giao nhận tiền với nhau nhưng ông có ký tên chứng kiến việc bà **H2** ký nhận là có nhận của bà **T** số tiền 400.000.0000 đồng. Ông cũng khẳng định là bà **H2** có giao diện tích đất 5.000m² cho bà **T** và bà **T** cho bà **T1** thuê từ đó cho đến nay. Ngày 10/01/2013, ông có ký tên xác nhận đất không có tranh chấp vào “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2013” để bà **T** trình Ủy ban nhân dân xã **T** đóng dấu để chứng tỏ bà **T** đã nhận chuyển nhượng diện tích đất này và ngày 29/01/2013 Ủy ban nhân dân xã **T** đóng dấu thông qua;

Căn cứ vào biên bản hòa giải ngày 06/12/2017, ông **Đ** thừa nhận “bà **H2** có bán đất 5.000m² cho **T** giá 400.000.000 đồng, **T** có giao cho tôi số tiền 300.000.000 đồng, lúc này mẹ tôi, chị **T1** và **Q** biết là **T** có đưa cho tôi tiền nên gia đình tôi mới làm giấy tay cho **T**, lúc này tôi và **T** chưa ly hôn, sau đó khoảng 01 năm sau mới ly hôn, thời điểm mua bán đất không làm thủ tục được vì giấy đất đang thế chấp vay Ngân hàng. Sau khi nhận đất, **T** cho chị hai của tôi là là chị **T1** thuê làm từ đó cho đến nay...”.

Căn cứ biên bản hòa giải ngày 13/9/2019, ông Q thừa nhận “..nay tôi đồng ý trả lại cho bà T là 400.000.000 đồng chứ không đồng ý trả 700.000.000 đồng theo yêu cầu của bà T”.

Căn cứ biên bản hòa giải ngày 25/10/2019, ông Q thừa nhận “...nay mẹ tôi và tôi đồng ý trả lại cho bà T là 400.000.000 đồng chứ không đồng ý trả cho bà T giá trị 05 công đất theo giá tại thời điểm hiện nay theo yêu cầu của bà T”.

Căn cứ vào lời trình bày của bà H2, ông Đ, bà T1, ông Q không thừa nhận việc gia đình bà H2 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà T, việc các bên ký giấy chuyển nhượng đất nêu trên chỉ là làm giả để đối phó với Ngân hàng khi Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp vì lúc này bà T là con dâu trong gia đình. Gia đình bà H2 cũng không có giao đất cho bà T canh tác. Bà T không có giao cho bà H2 số tiền 400.000.000 đồng. Nhưng bà H2, ông Đ, bà T1, ông Q không có chứng cứ chứng minh;

Căn cứ vào biên bản ghi lời khai ngày 14/6/2017, bà H2 thừa nhận có ký tên trong “Giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2012” và “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2013”. Ông Q, ông Đ và bà T1 thừa nhận có ký tên vào trong “Giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2012” và “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2013”;

Do đó có căn cứ xác định bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm bà Văn Thị H2, ông Lợi Hồng Đ, ông Lợi Hồng Q và bà Lợi Thị T1 đã nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Thùy T là 400.000.000 đồng;

Vì hợp đồng chuyển nhượng đất ngày ngày 13/02/2012 và ngày 05/01/2013 bị vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[2.2.4]. Xét việc giao nhận đất từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2012 và ngày 05/01/2013, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào lời trình bày của bà T thì sau khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H2 đã giao các thửa 1268, 1271, 1272, 1273 và 1279 cho bà T và bà T cho bà T1 thuê;

Tuy nhiên căn cứ vào tình hình thực tế cũng như người đang quản lý, sử dụng hiện tại thì các thửa đất được chuyển nhượng cho bà T thì bà T không có quản lý, sử dụng các thửa đất này, ông Q đang quản lý các thửa đất này và bỏ hoang không ai canh tác; Hiện tại bà T chỉ quản lý thửa đất 1279;

Ngoài ra theo lời trình bày của bà T thì bà T có cho bà T1 thuê các thửa đất nêu trên nhưng bà T1 không có thuê các thửa đất nêu trên mà bà H2 vẫn là người quản lý sử dụng cho đến khi bà H2 chết thì ông Q là người quản lý;

Bà T cũng không có căn cứ chứng minh nhận tiền thuê đất từ bà T1;

Do đó có căn cứ xác định, tại thời điểm giao kết hợp đồng ngày 13/02/2012 và ngày 05/01/2013 thì bà **H2** không có giao tất cả các thửa đất cho bà **T** mà bà **T** chỉ quản lý thửa 1279;

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2012 và ngày 05/01/2013, bị vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập hợp đồng nên các bên tham gia giao kết hợp đồng phải có nghĩa hoàn trả cho nhau những gì đã nhận;

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu của bà **T** về việc bồi thường thiệt hại khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2012, ngày 05/01/2013 vô hiệu và trả lại cho nhau những gì đã nhận là phù hợp;

Tuy nhiên, bà **T** còn quản lý thửa đất 1279 nhưng không buộc bà **T** trả lại cho ông **Lợi Hồng Q**, ông **Lợi Hồng Đ**, bà **Lợi Thị T1**, bà **Lợi Thị H1** và bà **Lợi Thị Hồng N** là chưa phù hợp nên cần sửa án sơ thẩm.

[2.3]. Xét việc thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 09/11/2020, bà **Văn Thị H2** chết nên những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà **H2** phải thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại trong phần di sản của bà **Văn Thị H2** để lại;

Do đó cần buộc ông **Lợi Hồng Q**, ông **Lợi Hồng Đ**, bà **Lợi Thị T1**, bà **Lợi Thị H1** và bà **Lợi Thị Hồng N** có trách nhiệm liên đới trả số tiền 400.000.000 đồng cho bà **Nguyễn Thị Thùy T** và số tiền do hậu quả của hợp đồng vô hiệu là 2.106.342.000 đồng, tổng cộng là 2.506.342.000 đồng trong phạm vi phần di sản của bà **Văn Thị H2** để lại.

Từ những nhận định và căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà **Lợi Thị H1**.

[2.4]. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn **Nguyễn Thị Thùy T** rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất số 1268 và rút một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu thửa đất 1268 là phù hợp.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Lợi Thị H1** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4]. Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 121, 122, 123, 124, 127, 134, 137, 411, 636, 676 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng các điều 131, 500, 615, 688 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

Áp dụng mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 08 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Áp dụng 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;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Xử: 1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lợi Thị H1;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DSST, ngày 02/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thùy T và bà Văn Thị H2 thể hiện trong “Giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 13/02/2012” và “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2013” vô hiệu;

Buộc ông Lợi Hồng Q, ông Lợi Hồng Đ, bà Lợi Thị T1, bà Lợi Thị H1 và bà Lợi Thị Hồng N có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Thùy T số tiền là 400.000.000 đồng và số tiền do hậu quả của hợp đồng vô hiệu là 2.106.342.000 đồng, tổng cộng là 2.506.342.000 đồng (hai tỉ, năm trăm lẻ sáu triệu, ba trăm bốn mươi hai ngàn đồng) trong phạm vi phần di sản của bà Văn Thị H2 để lại;

Buộc bà Nguyễn Thị Thùy T phải trả cho ông Lợi Hồng Q, ông Lợi Hồng Đ, bà Lợi Thị T1, bà Lợi Thị H1, bà Lợi Thị Hồng N thửa đất 1279, tờ bản đồ số 2, tại ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1264/QSDĐ/2484 ngày 25/11/1996 cho bà Văn Thị H2.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà T đối với thửa đất số 1268, tờ bản đồ số 2 và số tiền bồi thường thiệt hại là 1.685.073.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lợi Hồng Q, ông Lợi Hồng Đ, bà Lợi Thị T1, bà Lợi Thị H1 và bà Lợi Thị Hồng N phải chịu 82.127.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Bà **Nguyễn Thị Thùy T** phải chịu 20.851.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà **T** đã nộp 24.983.000 đồng theo biên lai thu tiền số 35527 ngày 20/7/2017 và số 0025005 ngày 03/8/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang nên bà được trả lại 4.132.000 đồng.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà **Lợi Thị H1** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà **H1** đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007243 ngày 27/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang;

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.

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

*. Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Chợ Gạo;
- THADS huyện Chợ Gạo;
- Đăng công 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**

Trương Vĩnh Hữu