| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN GÒ CÔNG ĐÔNG**<br>**TỈNH TIỀN GIANG**<br>Bản án số: 187/2024/DS-ST<br>Ngày: 16-7-2024<br>V/v tranh chấp "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ CÔNG ĐÔNG, TỈNH TIỀN GIANG**

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông **Nguyễn Văn Nguyên**

*Các Hội thẩm nhân dân*:

+ Ông **Nguyễn Văn Tâm**

+ Ông **Nguyễn Văn Cường**

***- Thư ký phiên tòa***: Bà **Phạm Thị Mỹ Ngọc -** Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Đông***: Bà **Trần Thị Ngọc Tuyền** – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 187/2021/TLST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 137/2024/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 227/2024/QĐST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2024 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 14/2024/QĐST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

*** *Nguyên đơn:*** **Phạm Thị X**, sinh năm xxxx (có mặt).

**Hồ Thị Ngọc H**, sinh năm xxxx (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp x, xã G, huyện G, T.

*** *Bị đơn:*** **Nguyễn Thị H**, sinh năm xxxx (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp x, xã G, huyện G, tỉnh T.

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

1. **Chi cục thi hành án dân sự huyện G** (xin vắng mặt).

Địa chỉ: số x, đường T, khu phố X, thị trấn T, huyện G, tỉnh T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Thành C** - Chi cục trưởng.

2. **Công ty T**

Địa chỉ: ấp x, xã T, huyện G, tỉnh T.

*Người đại diện theo pháp luật* là chị **Nguyễn Thị Thu T**, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp x, xã G, huyện G, T

3. **Nguyễn Quốc Toàn**, sinh năm xxxx (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp x, xã G, huyện G, T.

4. **Ngân hàng thương mại cổ phần (TMCP) C**

Địa chỉ: số xB N, phường x, thành phố M, tỉnh T

Người đại diện theo pháp luật Ông **Trần Minh B** – Chủ tịch Hội đồng quản trị NH TMCP Công Thương Việt Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Minh Bình là ông **Phạm Hoàng Anh T**. Chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Tiền Giang.

Địa chỉ: xB N Phường x, TP. M, tỉnh T

Người được ủy quyền lại là ông **Nguyễn Thanh T –** Chức vụ: Cán bộ Phòng tổng hợp (có mặt).

**5. Hồ Quốc H**, sinh năm xxxx

Đại diện hợp pháp là anh Hồ Văn Long, sinh năm xxxx (xin vắng mặt).

**6. Hồ Văn Q**, sinh năm xxxx (xin vắng mặt).

**7. Hồ Ngọc H,** sinh năm xxxx (xin vắng mặt).

**8. Hồ Ngọc H1**, sinh năm xxxx (xin vắng mặt).

**9. Hồ Ngọc H2**, sinh năm xxxx (xin vắng mặt).

**10. Hồ Thị Ngọc T**, sinh năm xxxx (xin vắng mặt).

**11. Hồ Văn L**, sinh năm xxxx (xin vắng mặt).

**12. Hồ Văn M**, sinh năm xxxx (xin vắng mặt).

**13. Võ Bích N**, sinh năm xxxx xin vắng mặt).

**14. Lê Thị T**, sinh năm xxxx (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp 1, xã Gia Thuận, huyện Gò Công Đông, Tiền Giang.

**15. Nguyễn Minh K**, sinh năm xxxx (xin vắng mặt).

HKTT: x N, phường T, thành phố V, tỉnh B.

Chỗ ở hiện nay: ấp x, xã G, huyện G, T.

**16. Nguyễn Thị Phương N**, sinh năm xxxx (xin vắng mặt).

HKTT: Ấp x, xã T, huyện G, tỉnh T.

Chỗ ở hiện nay: ấp x, xã G, huyện G, T

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn bà Phạm Thị X và chị Hồ Thị Ngọc H trình bày:** Vào đầu năm 2004, gia đình bà Nguyễn Thị H có cho gia đình bà Phạm Thị X một mảnh đất để sinh sống (nay thuộc thửa đất số 243 và một phần thửa 242, tờ bản đồ số 14) phần đất này có nguồn gốc của ông bà để lại chia cho con cháu bà H đứng tên giùm. Đồng thời gia đình bà X đã xây dựng một căn nhà vách tường, nền gạch diện tích khoảng 114,4m$^2$ để có nơi ở ổn định cùng với các công trình phụ như nhà vệ sinh, sân xi măng, hàng rào. Ngoài ra, bà X còn trồng cây trên đất gồm: 01 cây mai chiếu thủy, 04 cây mai vàng, 01 bụi bông trang, 02 cây ổi, 02 cây nhãn, 07 cây xoài, 01 cây tràm bông vàng, 02 cây me, 01 cây lêkima, 08 cây mít, 01 cây chanh, 08 cây mãng cầu, 31 cây so đũa. Tổng diện tích bà X được tặng cho là khoảng 144,26m$^2$. Do diện tích đất cất nhà hơi nhỏ nên đến năm 2005, Hồ Thị Ngọc H có tên gọi khác là Châu con bà X có thỏa thuận mua thêm của bà Nguyễn Thị H phần đất có diện tích khoảng 120m$^2$ với giá 16.000.000 đồng, nay thuộc thửa đất số 242, tờ bản đồ số 14 và cũng đã xây dựng một căn nhà nhỏ bán kiên cố diện tích khoảng 42,87m$^2$ nhưng đến ngày 25/2/2013 anh Nguyễn Quốc Toàn và bà Nguyễn Thị H mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bán cho Hồ Thị Ngọc H phần đất ngang 4m dài 30m tại thửa 242, hợp đồng có anh Toàn và bà H ký tên. Như vậy, tổng diện tích bà Phạm Thị X và Hồ Thị Ngọc H nhận tặng cho và chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H khoảng 264,26m$^2$. Do là chỗ bà con thân thích nên giao dịch tặng cho chỉ thỏa thuận miệng. Đồng thời, do tin tưởng bà H và cũng lo làm ăn nên không yêu cầu bà H phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

Trong quá trình gia đình bà X cất nhà và sử dụng đất từ năm 2004 đến nay không có tranh chấp gì. Đến khoảng năm 2013, thì gia đình bà X, chị H yêu cầu bà H hoàn thành thủ tục tặng cho và chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên thì bà H và con trai là Nguyễn Quốc T đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay trước. Còn phần đất tặng cho thì không làm giấy tờ. Sau đó, nhiều lần liên hệ bà Nguyễn Thị H để tiến hành thủ tục chuyển quyền thì đến khoảng năm 2017, bà H nói sổ đất đang vay Ngân hàng khi nào đem Giấy chứng

nhận về sẽ làm thủ tục chuyển giao quyền sử dụng đất nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện. Khi đó bà H có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 07/11/2017.

Đến ngày 30 tháng 6 năm 2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông tiến hành kê biên quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H là thửa số 242 và 243 và toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng phụ và cây trồng trên đất để thi hành án theo bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 05/3/2021, giữa Ngân hàng TMCP C và Công ty T.

Quá trình bà H thế chấp thửa đất số 242 và 243 và toàn bộ nhà ở, công trình phụ và cây trồng trên đất để đảm bảo cho khoản vay của Công ty T và giải quyết tranh chấp Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông thì bà X, chị H không hề hay biết. Trước đó bà H có nói là thế chấp đất tại ngân hàng nhưng bà X, chị H nghĩ số tiền ít khi nào bà H trả tiền ngân hàng xong thì làm thủ tục sang tên đến sau này mới biết số tiền rất lớn.

Nay bà X, chị H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông xem xét, giải quyết các vấn đề sau:

Yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và bà Phạm Thị X đối với phần đất diện tích khoảng 144,26m$^2$, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 242, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp 1, xã Gia Thuận, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang được UBND huyện Gò Công Đông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02992 ngày 07/11/2014 cấp cho bà Nguyễn Thị H. Công nhận tài sản trên phần đất diện tích 144,26m$^2$ nói trên thuộc quyền sở hữu của bà Phạm Thị X, bao gồm: 01 căn nhà vách tường nền gạch diện tích khoảng 114,4m$^2$ để có nơi ở ổn định cùng với các công trình phụ như nhà vệ sinh, sân xi măng, hàng rào. Ngoài ra, bà X còn trồng trên đất: 01 cây mai chiếu thủy, 04 cây mai vàng, 01 bụi bông trang, 02 cây ổi, 02 cây nhãn, 07 cây xoài, 01 cây tràm bông vàng, 02 cây me, 01 cây lêkima, 07 cây xoài, 08 cây mít, 01 cây chanh, 08 cây mãng cầu, 31 cây so đũa.

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và bà Hồ Thị Ngọc H đối với phần diện tích khoảng 120m$^2$, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 243, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Gia Thuận, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang được UBND huyện Gò Công Đông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02993 ngày 07/11/2014 cho bà Nguyễn Thị H. Công nhận tài sản trên đất phần diện tích khoảng 120m$^2$ thuộc thửa số 243 là 01 căn nhà mái tole, nền gạch ceramic, vách tường thuộc quyền sở hữu của bà Hồ Thị Ngọc H.

Quá trình giải quyết vụ án bà X, chị H có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu như sau:

Yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn

Thị H và bà Phạm Thị X đối với phần đất diện tích 448,5m$^2$, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 243 và một phần thửa 242, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp 1, xã Gia Thuận, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang được UBND huyện Gò Công Đông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02992 và CH02993 ngày 07/11/2014 cấp cho bà Nguyễn Thị H.

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và bà Hồ Thị Ngọc H đối với phần diện tích 120m$^2$, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 242, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Gia Thuận, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Đông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02992 và CH02993 ngày 07/11/2014 cho bà Nguyễn Thị H.

Hiện trạng đất theo như kết quả đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Đông đo vẽ ngày 16/5/2024.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:** Bà thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn là bà X và chị H. Vào năm 2004 gia đình bà có cho bà bà Phạm Thị X một mảnh đất để sinh sống nay thuộc một phần thửa đất số 243, tờ bản đồ số 14. Sau đó có chuyển nhượng cho Hồ Thị Ngọc H có tên gọi khác là Châu con bà X phần đất ngang 4m dài 30m tại thửa 242, tờ bản đồ số 14 với giá 16.000.000 đồng. Đất tọa lạc tại ấp 1, xã Gia Thuận, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang. Bà X và chị H có xây nhà ở trên đất này từ năm 2004 đến nay. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng không có làm hợp đồng, đến năm 2013 bà và con bà là Nguyễn Quốc Toàn có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bán cho Hồ Thị Ngọc H phần đất ngang 4m dài 30m tại thửa 242 và có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 07/11/2017 cho bà X. Hiện thửa số 242 và 243 đang thi hành án theo bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 05/3/2021. Do bà đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP C Việt Nam đảm bảo khoản vay của Công ty T. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà X và chị H thì bà đồng ý xin cho bà X và chị H nhận lại phần đất mà đã chuyển nhượng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP C, người đại diện theo ủy quyền là ông Thắng trình bày ý kiến:** Ngân hàng không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến trình bày của bị đơn vì thửa số 242 và 243 hộ gia đình bà Nguyễn Thị H đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP C đảm bảo khoản vay của Công ty T. Hợp đồng thế chấp đã được thực hiện đúng quy định pháp luật, hiện thửa số 242 và 243 đang thi hành án theo bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 05/3/2021, giữa Ngân hàng TMCP C với Công ty T. Do đó, bà X và chị H yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị H và bà Phạm Thị X đối với phần đất diện tích khoảng 144,26m$^2$, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 242, tờ bản đồ số 14 và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và bà Hồ Thị Ngọc H đối với phần diện tích

khoảng 120m$^2$, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 243, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Gia Thuận, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang thì ngân hàng không đồng ý. Trường hợp bà X và chị H muốn nhận phần đất tranh chấp nêu trên thì thỏa thuận chuyển nhượng mua lại tài sản với cơ quan có thẩm quyền.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T chị Nguyễn Thị Thu Thúy là người đại diện theo pháp luật trình bày:** Công ty T hiện không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam nên tôi xin Ngân hàng công nhận phần đất tranh chấp tại thửa 242 và 243 cho bà X và chị H, nếu ngân hàng buộc phải kê biên toàn bộ tài sản và phần đất tranh chấp nêu trên thì Công ty T không có khả năng hoàn trả tiền cho bà X và chị H.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông trình bày:** Hiện thửa đất đang tranh chấp thửa số 242 và 243 đang thi hành án theo bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 05/3/2021, giữa Ngân hàng TMCP C với Công ty T. Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và xin không tham gia tố tụng.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hồ Quốc H (Đại diện hợp pháp là anh Hồ Văn L), anh Hồ Văn Q, chị Hồ Ngọc H, chị Hồ Ngọc H1, chị Hồ Ngọc H2, chị Hồ Thị Ngọc T, anh Hồ Văn Long, anh Hồ Văn M, chị Võ Bích N, anh Nguyễn Minh K, chị Nguyễn Thị Phương N trình bày**: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị X và chị Hồ Thị Ngọc H, không có yêu cầu gì và ý kiến gì.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quốc T, chị Lê Thị T đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng cho anh T, chị T nhưng anh T, chị T không đến Tòa án và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của bà X và chị H.

**Tại phiên tòa hôm nay:**

**Ñaïi dieän Vieän kieåm saùt nhaân daân huyeän Gò Công Đông coù yù kieán:**

- Về thủ tục tố tụng: Trong quaù trình giaûi quyeát vuï aùn, Thaåm phaùn, Hoäi ñoàng xeùt xöû, Thö kyù ñaõ tuaân thuû theo ñuùng caùc quy ñònh cuûa Boä luaät toá tuïng daân söï; Vieäc chaáp haønh phaùp luaät cuûa ngöôøi tham gia toá tuïng daân söï töø khi thuï lyù vuï aùn cuõng nhö taïi phieân toøa hoâm nay caùc ñöông söï ñaõ thöïc hieän ñuùng theo phaùp luaät toá tuïng daân söï.

- Về nội dung vụ án: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị X và chị Hồ Thị Ngọc H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng

cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và bà Phạm Thị X và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và chị Hồ Thị Ngọc H.

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 7/11/2017 giữa bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Quốc T và bà Phạm Thị X đối với phần đất có diện tích 448,5m$^2$, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 243 và một phần thửa đất số 242, TBĐ số 14, toạ lạc tại ấp 1, xã Gia Thuận, huyện Gò Công Đông, Tiền Giang được UBND huyện GCĐ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH02992 ngày 7/11/2014 cấp cho bà Nguyễn Thị H là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2013 giữa bà Nguyễn Thị H, anh Nguyễn Quốc T và chị Hồ Thị Ngọc H đối với phần có diện tích đất 120m$^2$, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 242, TBĐ số 14, đất toạ lạc tại ấp 1,xã Gia Thuận, huyện GCĐ được UBND huyện GCĐ cấp ngày 7/11/2014 cho bà Nguyễn Thị H là vô hiệu, bà H có nghĩa vụ bồi thường cho chị H số tiền 42.990.380 đồng.

Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 toàn diện chứng cứ và ý kiến của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ theo đơn khởi kiện và lời trình bày của các bên đương sự. Bà X khởi kiện yêu cầu bà H thực hiện hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và chị H yêu cầu bà H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị ñôn bà Nguyễn Thị H cư trú tại ấp x, xã G, huyện G, tỉnh T. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì xác định đây là tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông.

[2] Sự có mặt, vắng mặt của đương sự: Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự nhưng bị đơn bà Nguyễn Thị H vắng mặt không lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông, anh Hồ Quốc H (người đại diện hợp pháp là anh Hồ Văn L), anh Hồ Văn Q, chị Hồ Ngọc H, chị Hồ Ngọc H1, chị Hồ Ngọc H2, chị Hồ Thị Ngọc T, anh Hồ Văn L, anh Hồ Văn M, chị Võ Bích N, anh Nguyễn Minh K, chị Nguyễn Thị Phương N

có văn bản xin vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T do chị Nguyễn Thị Thu T là người đại diện theo pháp luật, anh Nguyễn Quốc T, chị Lê Thị T vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[3] Về nội dung: Căn cứ vào lời trình bày và lời thừa nhận của các đương sự thì nguồn gốc đất tranh chấp do cha mẹ của Hồi để lại, quá trình sử dụng đến ngày 23/3/1997 thì bà H có đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Đông cấp quyền sử dụng thuộc thửa 727 do bà Nguyễn Thị H đứng tên. Đến năm 2014, bà H xin đăng ký biến động tách thửa 727 thành hai thửa 242, 243 và được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Đông cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02992 và CH02993 ngày 07/11/2014 cho bà Nguyễn Thị H. Thực tế phần đất tranh chấp bà X và chị H là người trực tiếp sử dụng thửa đất từ năm 2005 cho đến nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là bà Nguyễn Thị H và bên nhận tặng cho là bà Phạm Thị X đối với quyền sử dụng thửa 243 và một phần thửa 242 nêu trên bằng miệng. Tuy nhiên, đến năm 2017 thì làm hợp đồng viết tay ngày 07/11/2017.

- Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ban đầu chỉ bằng miệng không tuân thủ quy định về hình thức do hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Đến năm 2017 thì hai bên làm hợp đồng viết tay nhưng lại ghi là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/11/2017 không tuân thủ quy định về hình thức ghi sai tiêu đề và do hợp đồng viết tay không được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 459 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về nội dung của hợp đồng: Bà X trình bày thực tế năm 2005 gia đình bà đã được bà H tặng cho quyền sử dụng đất ngang 7m và dài hết đất. Bà H trình bày do có quan hệ họ hàng nên bà cho bà X phần đất cất nhà. Sau này hai bên làm hợp đồng tặng cho nhưng ghi là "HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT" ngày 07/11/2017 thể hiện việc tặng cho phần đất ngang 10m dài tới bờ ruộng sau nhà. Quá trình giải quyết vụ án bà X trình bày phần đất được bà H cho là ngang 7m dài hết đất thửa 243 và một phần thửa 242 là phù hợp với thực tế hiện trạng sử dụng đất (vì nếu ngang 10m cộng thêm 4m ngang chuyển nhượng cho chị H là sẽ dính vô sâu căn nhà bà H và bà X trình bày do diện tích bà H cho bà nhỏ nên chị H con bà mới thỏa thuận mua thêm 4m ngang để cất nhà, hiện bà X và chị H đang sử dụng theo hiện trạng là 7,01m ngang tặng cho và 4m ngang phần chuyển nhượng). Các đương sự thống nhất

kết quả đo đạc ngày 16/5/2024 và không ai ý kiến gì về diện tích tranh chấp tổng cộng là 448,5m$^2$. Tại biên bản lấy lời khai sau đó, bà H trình bày là bà cho bà X ở nhờ, sử dụng và khẳng định bà H không tặng cho hay chuyển nhượng với bà X. Quá trình giải quyết vụ án, bà H cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh thỏa thuận cho mượn đất ở nhờ. Xét thấy trường hợp thực tế thì giữa bà X và bà H có thỏa thuận tặng cho quyền sử dụng đất với nhau, bà H cũng thừa nhận việc này tại các biên bản hòa giải cơ sở và hòa giải tại Tòa án, thực tế gia đình bà X có xây dựng căn nhà kiên cố trên đất và bà H không có tranh chấp hay ý kiến gì. Điều này cũng được thể hiện trong Hợp đồng ghi ngày 07/11/2017 giữa bà H, anh Toàn và bà X là thể hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất. Xét hợp đồng ghi ngày 07/11/2017 "HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT" là giả tạo nhằm che giấu giao dịch dân sự khác, cụ thể nội dung trong hợp đồng thể hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất chứ không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất *"Tôi tên Nguyễn Thị H....mẹ con tôi có đồng ý cho chị 2 tôi tên là Phạm Thị X....miếng đất..."* nhưng hợp đồng lại ghi là chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là anh Toàn, bà H và bên nhận chuyển nhượng là bà X. Hơn nữa, tại thời điểm làm hợp đồng thì các bên đều biết phần đất này làm thủ tục thế chấp ngân hàng là vi phạm điều cấm của luật nên vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là giả tạo, nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên kể từ thời điểm khi giao dịch được xác lập, nên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

* Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2013 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng là chị Hồ Thị Ngọc H (Hồ Thị Ngọc C) đối với quyền sử dụng một phần thửa 242.

- Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 242 nêu trên ghi giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Quốc T, bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng là chị Hồ Thị Ngọc H (Hồ Thị Ngọc C) không tuân thủ quy định về hình thức do hợp đồng viết tay không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật.

- Về nội dung: Bà H thừa nhận bà là người thỏa thuận chuyển nhượng đất cho chị H phần đất ngang 4m dài 30m, diện tích 120m$^2$. Hợp đồng do chị H ghi sẵn có ghi Toàn vô chứ thỏa thuận chuyển nhượng là bà H, hơn nữa đất này là do bà H đứng tên quyền sử dụng đất. Các đương sự đều thừa nhận việc chuyển nhượng là giữa bà H và chị H nên không chứng minh gì thêm. Theo quy định tại Điều 4 Quyết định số 24/2009/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang thì diện tích tối thiểu của thửa đất tối thiểu là 300 m$^2$. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/2/2012 giữa bà H và chị H có đối tượng

không thể thực hiện được ngay từ khi giao kết nên hợp đồng này bị vô hiệu theo Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Hợp đồng vi phạm về hình thức và vi phạm điều cấm nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 124, 134 và 698 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất 242 nêu trên bị vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập và các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005. Bà H xác định bà là người chuyển nhượng cho chị H với giá 16.000.000 đồng và đã nhận tiền của chị H. Do hợp đồng vô hiệu nên bà H có nghĩa vụ trả lại cho chị H số tiền đã nhận là 16.000.000 đồng và chị H có nghĩa vụ trả lại cho bà H quyền sử dụng thửa đất 242.

Xét mức độ lỗi của hai bên khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không tuân theo quy định của pháp luật nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng nên hai bên đều có lỗi ngang nhau. Hội đồng định giá xác định giá trị quyền sử dụng đất theo giá chuyển nhượng trên thị trường tại thời điểm xét xử là 583.173 đồng/$m^2$ theo Chứng thư thẩm định giá số 23497/CT-TĐG ngày 12/72023 của Công ty Thẩm định giá NOVA, các bên đương sự thống nhất với kết quả đo đạc thực tế và giá trị đất này. Do hai bên đều có lỗi nên thiệt hại được chia đều cho mỗi bên và bà H có trách nhiệm thanh toán cho chị H số tiền thiệt hại là: ½ (giá trị đất thực tế là 69.980.760 đồng - giá thỏa thuận chuyển nhượng là 16.000.000 đồng) = 26.990.380 đồng. Bà H phải thanh toán cho chị H tổng số tiền là 42.990.380 đồng.

[5] Đối với thửa số 242 và 243 đang tranh chấp bà Nguyễn Thị H đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP C đảm bảo khoản vay của Công ty T. Hiện thửa số 242 và 243 đang thi hành án theo bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 05/3/2021, giữa Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam với Công ty TNHH một thành viên thương mại dịch vụ thủy hải sản Thanh Thịnh. Diện tích đất bà H tặng cho bà X và chuyển nhượng cho chị H nêu trên, ngày 25/10/2017 bà H thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam để đảm bảo khoản vay cho Công ty T, nhưng thực tế bà X, chị H là người đang quản lý, sử dụng đất và trên đất có các tài sản của bà X, chị H. Xét quá trình lập hồ sơ tín dụng thì Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam không có thẩm định tài sản thế chấp mà chỉ định giá đất thế chấp, ngân hàng không làm rõ các tài sản trên đất là của bà H hay của bà X, chị H là một phần lỗi của ngân hàng. Tuy nhiên, Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 05/3/2021 đang có hiệu lực thi hành, các đương sự không yêu cầu gì liên quan đến Hợp đồng thế chấp nên không đặt vấn đề xem xét. Chi cục Thi hành án dân

sự huyện Gò Công Đông ban hành Quyết định thi hành án và Quyết định cưỡng chế thi hành án đối với diện tích 2 thửa đất số 242, 243 nêu trên của bà H để thi hành Bản án số 01/2021/KDTM-CT ngày 5/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông. Như vậy, quyền sử dụng đất này vẫn là đối tượng bị kê biên theo quy định tại Điều 75 Luật thi hành án dân sự và Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ.

Đối với các tài sản gắn liền trên đất thế chấp bao gồm các cây trồng trên đất của bà X và chị H không thuộc tài sản thế chấp đảm bảo. Tại phiên tòa bà X, chị H yêu cầu nếu Tòa không công nhận hợp đồng thì đề nghị ghi nhận quyền ưu tiên của bà X, chị H được ưu tiên mua lại thửa đất 242, 243 này. Phía Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam cũng đồng ý nếu bà X và chị H có nhu cầu mua lại thửa đất 242, 243. Xét thấy, cần dành cho bà X, chị H được quyền ưu tiên nếu bà X, chị H có nhu cầu mua (nhận chuyển nhượng) theo quy định Điều 325 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm là phù hợp.

Đối với tài sản trên diện tích đất tranh chấp là căn nhà của bà X và chị H có diện tích là 147,2m$^2$ được xây trên một phần thửa đất 243 và 242. Trong đó phần đất bà X tranh chấp với bà H diện tích nhà là 125,2m$^2$ và phần đất chị H tranh chấp với bà H là 22m$^2$, các đương sự thống nhất với chứng thư định giá, không ai yêu cầu định giá lại, vì vậy xác định giá trị theo kết quả định giá tài sản của của Chứng thư thẩm định giá số 23497/CT-TĐG ngày 12/72023 của Công ty Thẩm định giá NOVA thì nhà ở và công trình trên đất có giá trị là 248.971.813 đồng.

Đối với cây trồng trên đất thì bà X và chị H không yêu cầu nên không xem xét.

[6] Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, các đương sự đều trình bày là đất của cá nhân bà H, bà H thực hiện hợp đồng tặng cho với bà X và chuyển nhượng cho chị H nhưng khi làm hợp đồng có ghi tên anh Toàn con bà H, chứ thực chất là giao kết hợp đồng là do bà H thực hiện. Nguyên đơn chỉ yêu cầu bà H, trong phạm vi khởi kiện của nguyên đơn nên không đặt vấn đề xem xét với anh Toàn.

[7] Về chi phí đo đạc, định giá: Đối với số tiền chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ, chi phí định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc tổng cộng là 9.400.000 đồng, bà X, chị H đã nộp là 9.400.000 đồng. Bà X, chị H và bà H mỗi bên chịu ½ chi phí tố tụng nên bà H phải nộp số tiền 4.700.000 đồng để trả lại cho bà X, chị H.

[8] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên được chấp nhận.

[9] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định. Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch về bồi thường thiệt hại. Mặc dù bà X và bà H là người cao tuổi nhưng bà X và bà H không có đơn xin miễn án phí nên bà X và bà H phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 157 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 117, 119, 122, 123, 124, 131, 325 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 122, 124, 128, 134, 411, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

**Xử**: 1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị X và chị Hồ Thị Ngọc H.

1.1. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 07/11/2017 anh Nguyễn Quốc Toàn, bà Nguyễn Thị H với bà Phạm Thị X, đối với diện tích đất 448,5m$^2$ , thửa đất số 242 và 243, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp 1, xã Gia Thuận, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang.

1.2 Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa anh Nguyễn Quốc Toàn, bà Nguyễn Thị H với chị Hồ Thị Ngọc H đối với diện tích đất 120m$^2$, thửa đất số 242, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại ấp 1, xã Gia Thuận, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang.

Buộc bà Nguyễn Thị H phải bồi thường thiệt hại chị Hồ Thị Ngọc H số tiền 42.990.380 đồng, khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày chị H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà H không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng bà H còn phải trả số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm thi hành án. Lãi suất phát sinh tiền chậm trả thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Khi xử lý phát mãi quyền sử dụng thửa đất 242 và 243, loại đất ở tại nông thôn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02993 ngày 07/11/2014 được Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Đông cấp cho bà Nguyễn Thị H đứng tên chủ sử dụng thì ưu tiên cho bà X, chị H được quyền nhận chuyển nhượng. Trong trường hợp bà X, chị H không có nhu cầu nhận chuyển nhượng thì các tài

sản gắn liền trên các thửa đất thế chấp đảm bảo của các đương sự không thuộc tài sản thế chấp đảm bảo thì khi xử lý phát mãi tài sản để thu hồi nợ thì các tài sản thuộc quyền sở hữu của bà X, chị H gắn liền trên thửa đất số 242 và 243 nêu trên, thì bà X và chị H được nhận lại giá trị tài sản tại thời điểm xử lý phát mãi thu hồi nợ.

2. Về chi phí tố tụng: Bà H phải nộp số tiền 4.700.000 đồng để trả cho bà X và chị H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007429 ngày 25/11/2021 và biên lai thu số 0028586 ngày 21/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông nên bà X được hoàn số tiền 300.000 đồng.

Chị Hồ Thị Ngọc H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007430 ngày 25/11/2021 và biên lai thu số 0028587 ngày 21/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông nên chị H được hoàn số tiền 300.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 2.149.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tòa tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt được tính từ ngày nhận tống đạt hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

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 tự 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.

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

***Nơi nhận:***
- Toà án nhân dân tỉnh TG;
- VKSND huyện Gò Công Đông;
- Chi cục THADS huyện Gò Công Đông;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**Nguyễn Văn Nguyên**