

Bản án số: 354/2024/DS-PT

Ngày: 02/7/2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng vay tài sản, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật thực hiện quyền của người sử dụng đất”.

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 Nguyễn Lê Huy.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Vân;

Bà Lâm Ngọc Tuyền.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Hoàng Hà Phan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:***  
Bà Hà Ngọc Thư Trúc, Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 363/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng vay tài sản, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật thực hiện quyền của người sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 855/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Thị N, sinh năm 1965;

Địa chỉ: số G L, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Võ Trọng K, sinh năm 1978;

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

2. Bị đơn: Nguyễn Thị D, sinh năm 1955;

Địa chỉ: số B N, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1986;

Địa chỉ: số A N, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Châu Hoàng B, sinh năm 1968;

Địa chỉ: số A L, khu phố A, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Lê Thanh N1, sinh năm 1979;

Địa chỉ: số A L, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.4. Văn phòng C1;

Địa chỉ: số B Ấp B, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bạch Văn H, sinh năm 1964, chức vụ: Trưởng Văn phòng

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Tấn N2, sinh năm 1975

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

3.5. Phạm Hoàng L, sinh năm 1979 (chết ngày 13/3/2024);

Địa chỉ: số B tổ F, ấp C, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng:

- Phạm Hoàng Thanh D1, sinh năm 2006;

Địa chỉ: số A N, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang;

- Phạm Văn Đ, sinh năm 1950;

Địa chỉ: ấp C, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.6. Phạm Hoàng Thanh D1, sinh năm 2006;

Địa chỉ: số A N, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang;

3.7. Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang;

Địa chỉ: số C đường H, Phường G, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Thành C, chức vụ: Chủ tịch

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Thị N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Châu Hoàng B và Lê Thanh N1.

(Có mặt: ông Võ Trọng K, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Châu Hoàng B, bà Lê Thanh N1. Vắng mặt (có đơn xin vắng mặt): ông Nguyễn Tấn N2, ông Nguyễn Thành C, ông Phạm Văn Đ, anh Phạm Hoàng Thanh D1).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo án sơ thẩm;**

\* Theo nguyên đơn Nguyễn Thị N trình bày:

Bà Nguyễn Thị N được cấp quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số 32, diện tích 561,8 m<sup>2</sup> tại khu phố I, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03805 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 26/6/2013.

Vào ngày 29/4/2022, thửa đất nêu trên bị ngập úng, bà N đã thuê người đóng cừ tràm và bơm cát cho nền đất lên cao, bà N đã làm được 08 ngày. Đến ngày thứ 09 là ngày 07/5/2022, bà N phát hiện bà Nguyễn Thị D dùng lưới B40 rào chông lên hàng rào phía trước và dùng ổ khóa khóa lại cổng rào không cho bà N vào thửa đất nêu trên. Ngoài ra sau đó, bà Nguyễn Thị Thanh T và Phạm Hoàng Thanh D1 đã dọn vào ở tại căn nhà cấp 4 xây trên thửa đất.

Bà Nguyễn Thị N yêu cầu bà Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị Thanh T và Phạm Hoàng Thanh D1 chấm dứt hành vi cản trở bà N sử dụng thửa đất số 109, tờ bản đồ số 32, diện tích 561,8 m<sup>2</sup> tại khu phố I, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03805 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 26/6/2013. Bà N yêu cầu bà D, bà T và con bà T tháo dỡ di dời các tài sản trên đất trả lại quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho bà.

*\* Bị đơn Nguyễn Thị D trình bày:*

Năm 2007, bà làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho con gái của bà là chị Nguyễn Thị Thanh T và chị T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chị T chuyển nhượng cho ông Châu Hoàng B thì bà không biết. Nhưng chị T có nói là chị T vay tiền của ông B và có lần ông B đến nhà bà nói là chị T vay tiền, khi nào chị T trả tiền thì ông B trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khi bà N dẫn địa chính đến đo đạc thì bà mới biết có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi đó, bà đã ngăn cản chứ không phải như bà N trình bày. Trước giờ, bà vẫn là người quản lý sử dụng đất và đóng thuế hàng năm thay cho bà T. Từ năm 2013, bà là người cho thuê quyền sử dụng đất và nhận tiền thuê quyền sử dụng đất. Trên đất có một căn nhà tole, chị T là người trông dứa và chăm sóc dứa. Tài sản này là của chị T. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Nguyễn Thị Thanh T trình bày:*

Bà được bà D tặng cho quyền sử dụng đất. Bà được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 109, tờ bản đồ số 32 có diện tích 561,78 m<sup>2</sup> tại khu phố I, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Trên thửa đất có một căn nhà cấp 4, nền gạch, mái tole.

Ngày 12/6/2012, bà có vay của ông Châu Hoàng B số tiền là 200.000.000 đồng, với lãi suất là 7%/tháng. Ông B đã yêu cầu bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 109 nêu trên nhằm đảm bảo cho khoản vay 200.000.000 đồng. Khi nào, bà trả hết tiền vay thì ông B sẽ hủy hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Bà đã đóng tiền tiền lãi hàng tháng cho ông B từ ngày 12/6/2012 đến ngày 12/4/2013 với số tiền là 140.000.000 đồng. Bà đã nhờ mẹ của bà (bà D) trả tiền lãi trực tiếp cho ông B, ông B có viết biên nhận của bà số tiền là 10.000.000 đồng. Ngoài ra, bà cũng trả tiền lãi cho ông B bằng cách chuyển khoản tại Ngân hàng Đ1 chi nhánh T1. Bà đã làm thất lạc chứng từ chuyển khoản, bà chỉ còn một chứng từ chuyển khoản với số tiền 14.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông B đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/8/2012. Đến ngày 25/4/2013, ông B và Lê Thanh N1 (vợ ông B) đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N. Bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi bà vẫn là người sử dụng đất. Bà là người cho bà Nguyễn Lê Bảo P sinh năm 1982, địa chỉ tại số A đường N, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang thuê căn nhà xây trên thửa đất số 109 nêu trên và bà P đã trả tiền thuê hàng tháng cho bà. Điều này đã được bà P thừa nhận trong lần xét xử trước đây và thể hiện trong Bản án số 03/2017/DS-PT ngày 26-5-2017 của Tòa án cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, ông B cũng đã thừa nhận nội dung trên.

Bà Nguyễn Thị Thanh T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/6/2012 giữa bà và ông Châu Hoàng B và Lê Thanh N1. Và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03026 ngày 07/8/2012 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp cho ông Châu Hoàng B.

Bà Nguyễn Thị Thanh T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/5/2013 giữa Châu Hoàng B, Lê Thanh N1 và bà Nguyễn Thị N. Và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03805 ngày 26/6/2013 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp cho bà Nguyễn Thị N.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Châu Hoàng B và Lê Thanh N1 trình bày:*

Ngày 12/6/2012, ông bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 109, tờ bản đồ số 32, tại khu phố I, Phường E, thành phố M, diện tích 561,78 m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AG855767 do bà Nguyễn Thị Thanh T đứng tên. Ông bà được biết thửa đất trên là do bà T được mẹ ruột là bà Nguyễn Thị D tặng cho riêng bà T. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng thực tế là 200.000.000

đồng và ông bà đã trả tiền đầy đủ cho bà T. Bà T cũng đã giao quyền sử dụng đất cho ông bà. Ông bà tiếp tục cho bà T thuê lại với giá thuê là 500.000 đồng/tháng. Tất cả những việc trên, bà T đều làm biên nhận tiền chuyển nhượng, biên bản giao đất và hợp đồng cho thuê nhà. Bà T cho rằng vẫn đóng lãi hàng tháng và có biên nhận tiền lãi nhưng không có chứng từ nào ghi rõ ràng việc trả tiền lãi hàng tháng. Sau khi chuyển nhượng khoảng 05 tháng, ông bà có cho bà T vay tiền để bà T đi nước ngoài, tổng cộng là 40.000.000 đồng và bà T đã trả xong.

Đến năm 2013, ông bà đã chuyển nhượng thửa đất số 109 nêu trên lại cho bà Nguyễn Thị N với giá chuyển nhượng thực tế là 300.000.000 đồng. Bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà N sử dụng đất thì bà D (mẹ bà T) ngăn cản.

Ông bà hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N về việc yêu cầu bà D, bà T và con bà T trả lại đất và chấm dứt hành vi cản trở bà N sử dụng đất. Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

*\* Tại Công văn số 4251/UNND-PTNMT ngày 15/8/2022, Ủy ban nhân dân thành phố M trình bày:*

Phần đất tại khu phố I, Phường E, thành phố M do bà Nguyễn Thị Thanh T sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03772 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 05/3/2007 thuộc thửa đất số 109, tờ bản đồ số 32, diện tích 561,78 m<sup>2</sup> loại đất trồng cây lâu năm. Năm 2012, bà T chuyển nhượng cho ông Châu Hoàng B. Ngày 07/8/2012, ông B đã cấp chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03026. Năm 2013, ông B chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị N. Ngày 26/6/2013, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03805. Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và bà N sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng chứng thực là đúng trình tự thủ tục quy định. Ủy ban nhân dân thành phố M xin vắng mặt không tham gia tố tụng trong tất cả các giai đoạn tố tụng cho đến khi kết thúc vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm;

Người đại diện ủy quyền của bà N cho rằng bà N không biết việc vay tiền giữa ông B và bà T. Khi bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà N có đến xem xét hiện trạng thửa đất, trên đất có người thuê nhà và bà N đã yêu cầu người thuê nhà dọn đi. Ngoài ra, khi bà N và ông B chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía ông B đã làm đơn xác nhận đất không có tranh chấp và được

Ủy ban nhân dân phường E xác nhận. Nếu bà T thật sự vay tiền của ông B thì tại sao vào năm 2015, bà T không trực tiếp khởi kiện ông B mà phải nhờ ông Phạm Hoàng L khởi kiện tranh chấp tài sản với bà T, bà T ủy quyền bà D (mẹ bà T) tham gia tố tụng. Đến khi Tòa án nhân dân cấp cao hủy án giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang giải quyết lại thì phía ông Phạm Hoàng L và đại diện ủy quyền của bà T có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện, điều này đã được thể hiện rõ trong Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án ngày 02/12/2019.

Bà D trình bày: Khoảng 3 năm 2013, bà T đi nước ngoài, không có mặt ở Việt Nam. Bà T đã gửi tiền bà trả tiền lãi cho ông B. Bà đã trả cho ông B số tiền 14.000.000 đồng và bà yêu cầu ông B viết biên nhận cho bà. Bà là người cho bà Nguyễn Lê Bảo P thuê nhà và nhận tiền thuê nhà. Bà được bà T nhờ giữ nhà nên bà đã ngăn cản bà N sử dụng đất.

Ông B và bà N1 trình bày: Cả hai văn bản do bà T nộp không thể hiện nội dung trả tiền lãi cho ông B. Bà T trình bày rằng mỗi tháng bà T trả tiền lãi vào ngày 12 và phải trả cho ông B số tiền là 14.000.000 đồng. Nhưng giấy nộp tiền ghi ngày 23 và biên nhận nhận tiền là ngày 20 và nộp số tiền 10.000.000 đồng là mâu thuẫn với lời trình bày của bà T. Sau khi hết hạn thuê nhà, bà T đi nước ngoài nên ông B đã nhận lại nhà và quyền sử dụng đất. Do ông B sống ở nơi khác nên bà D tự ý cho người khác thuê.

\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ vào khoản 2 khoản 5 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 184, Điều 217, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 467 và Điều 474 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 124, Điều 131, Điều 133, Điều 408, Điều 457, Điều 459, Điều 463, Điều 468 và Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 5, khoản 10 Điều 12, Điều 166, Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2014; Điều 10, Điều 122 Luật nhà ở năm 2014; điểm b khoản 1 Điều 4 Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp năm 2010; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UNTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị Thanh T và Phạm Hoàng Thanh D1 chấm dứt hành vi cản trở bà N sử dụng đất số 109, tờ bản đồ số 32 diện tích 561,8 m<sup>2</sup> tại địa chỉ số A khu phố I, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2012 được ký giữa Nguyễn Thị Thanh T và Châu Hoàng B công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng 1974, quyền số 01/2012TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2013 được ký giữa Châu Hoàng B, Lê Thanh N1 và Nguyễn Thị N công chứng tại Văn phòng C2 số công chứng 333, quyền số 01/2013TP/SCC/HĐGD vô hiệu.

Buộc Nguyễn Thị Thanh T có nghĩa vụ trả cho Châu Hoàng B số tiền là 476.750.000 đồng (bốn trăm bảy mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

Buộc Châu Hoàng B và Lê Thanh N1 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền là 3.683.907.000 đồng (ba tỷ sáu trăm tám mươi ba triệu chín trăm lẻ bảy nghìn đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T phải trả cho bà Nguyễn Thị N 18.160.000 đồng (mười tám triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị Thanh T được quyền liên hệ cơ quan tài nguyên môi trường điều chỉnh sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa số 109, tờ bản đồ số 32 diện tích 561,8 m<sup>2</sup> tại địa chỉ khu phố I, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang sang tên bà T (Có sơ đồ đất kèm theo).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự, quyền thỏa thuận thi hành án theo quy định pháp luật.

\* Ngày 23/6/2023, bà Nguyễn Thị N kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

\* Ngày 23/6/2023, ông Châu Hoàng B và bà Lê Thanh N1 kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị N, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thanh T, không buộc ông bà phải trả tiền cho bà T và bà N.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm;**

Bà Nguyễn Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; ông Châu Hoàng B, bà Lê Thanh N1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bà Nguyễn Thị Thanh T giữ nguyên yêu cầu độc lập; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố

tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, ông Châu Hoàng B và bà Lê Thanh N1, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 21/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục kháng cáo: Bà Nguyễn Thị N, ông Châu Hoàng B, bà Lê Thanh N1 nộp đơn kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung xét kháng cáo:

Theo hồ sơ vụ án: Thửa đất số 109, tờ bản đồ số 32, diện tích 561,8m<sup>2</sup> tại khu phố I, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Thanh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03772 do Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 05/3/2007 (gọi tắt là thửa đất số 109).

Ngày 12/6/2012, bà Nguyễn Thị Thanh T xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 109 cho ông Châu Hoàng B, được Văn phòng C1 công chứng ngày 12/6/2012. Hai bên đã giao nhận tiền, giao nhận thửa đất và lập văn bản giao nhận cùng ngày. Đồng thời, hai bên cũng ký kết hợp đồng thuê nhà, theo đó bà Nguyễn Thị Thanh T xác định căn nhà số A L, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sở hữu của ông Châu Hoàng B và thỏa thuận thuê để ở, với giá 500.000 đồng/tháng. Ngày 07/8/2012, ông Châu Hoàng B được Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 25/4/2013, ông Châu Hoàng B có văn bản đề nghị và được Ủy ban nhân dân Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang xác nhận tình trạng đất không tranh chấp. Cùng ngày, ông Châu Hoàng B và bà Lê Thanh N1 xác lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 109 cho bà Nguyễn Thị N, được Văn phòng C1 công chứng ngày 25/4/2013, đồng thời lập văn bản thỏa thuận căn nhà trên đất bán cùng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 26/6/2013, bà Nguyễn Thị N được Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ký hợp đồng thuê nhà, năm 2012 bà Nguyễn Thị Thanh T đi hợp tác lao động ở nước ngoài đến 2020 trở về nước.



Ngày 29/4/2022, bà Nguyễn Thị N tiến hành thuê người đóng cừ, bơm cát sang lấp mặt bằng, đến ngày 07/5/2022 bà Nguyễn Thị D khóa cửa rào ngăn cản việc bà N vào thửa đất để tiến hành san lấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Thanh T thừa nhận năm 2013 bà biết việc ông Châu Hoàng B đã chuyển nhượng thửa đất số 109 cho bà Nguyễn Thị N nhưng bà không phản đối hoặc thực hiện thủ tục khiếu nại, khởi kiện để tranh chấp thửa đất.

Từ những tình tiết, chứng cứ nêu trên, cho thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 109 giữa bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Châu Hoàng B là tự nguyện, có đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015) và hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ giao nhận tiền, đất theo hợp đồng.

Việc bà Nguyễn Thị Thanh T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Châu Hoàng B là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản, thể hiện qua việc bà có trả cho ông B tiền lãi suất thông qua việc chuyển khoản tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 chi nhánh T1 từ tháng 7/2022 đến tháng 02/2013 và 01 lần trả 14.000.000 đồng do ông B ký nhận trực tiếp ngày 20/3/2013, bà vẫn quản lý thửa đất và cho người khác thuê nhà trên đất. Xét thấy: Bà T cho rằng giao dịch giữa bà và ông B là giao dịch vay tài sản nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh số tiền vay, lãi suất vay, thời hạn vay, phương thức trả vốn, lãi và cũng không được phía ông B thừa nhận. Theo Công văn số 741/BIVD.TG-QLRR ngày 05/9/2022 của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 (B1) chi nhánh T1 thì bà Nguyễn Thị Thanh T không phát sinh giao dịch thanh toán, chuyển khoản tại Ngân hàng từ tháng 7/2022 đến tháng 02/2013 nên không có căn cứ bà T đã trả tiền lãi cho ông B thông qua chuyển khoản tại Ngân hàng B1 chi nhánh T1; đồng thời theo biên nhận ngày 20/3/2013 có nội dung “Tôi có nhận tiền trả đủ là 14.000.000 đồng” nhưng không thể hiện nội dung trả tiền lãi vay và bà T cũng chưa hoàn trả tiền vốn gốc vay (nếu là hợp đồng vay tài sản) nên không thể trả 14.000.000 đồng là chấm dứt nghĩa vụ trả lãi, do vậy ông B trình bày việc cho bà T mượn 40.000.000 đồng sau khi chuyển nhượng thửa đất số 109 là có căn cứ, nên việc bà T cho rằng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất che giấu hợp đồng vay tài sản là không có căn cứ chấp nhận; mặt khác, bà Nguyễn Thị Thanh T đi hợp tác lao động ở nước ngoài từ năm 2012 đến năm 2020 nên không thể cho rằng bà quản lý thửa đất, riêng việc bà T cho người khác thuê nhà trên đất là việc làm tự ý cho người khác thuê lại trong thời gian bà T thuê nhà của ông B nên ông B không thể biết.

Mặt khác, bà N tiến hành vận chuyển vật tư để đóng cừ, bơm cát san lấp mặt bằng thửa đất số 109 trong thời gian 08 ngày trong khi đó bà T cho rằng bà

đang ở trong căn nhà trên đất, bà **D** ở nhà giáp ranh với thửa đất tranh chấp nhưng không ai phản đối việc làm của bà **N**. Điều này cho thấy lời trình bày của bà **T**, bà **D** không chuyển nhượng đất, đang quản lý sử dụng đất là không đúng sự thật.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **T** và ông **B** có hiệu lực nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông **B** và bà **N1** với bà **N** có hiệu lực, và hợp đồng đã được các bên thực hiện hoàn thành.

Từ những phân tích trên, cho thấy yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị N** là có căn cứ chấp nhận, yêu cầu độc lập của bà **Nguyễn Thị Thanh T** là không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà **Nguyễn Thị N**, ông **Châu Hoàng B**, bà **Lê Thanh N1**, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[3]. Do bản án sơ thẩm bị sửa nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, sửa án phí dân sự sơ thẩm mà các đương sự phải chịu theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, bà **Nguyễn Thị D** là người cao tuổi nên được miễn chịu án phí dân sự sơ thẩm, bà **Nguyễn Thị Thanh T** và anh **Phạm Hoàng Thanh D1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4]. Bà **Nguyễn Thị Thanh T** phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

[5]. Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có căn cứ pháp luật như đã nhận định trên.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 169, Điều 500 Bộ luật Dân sự; Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

- Chấp nhận kháng cáo của bà **Nguyễn Thị N**, ông **Châu Hoàng B**, bà **Lê Thanh N1**.

- Sửa Bản án sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 21/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị N** về việc yêu cầu bà **Nguyễn Thị D**, **Nguyễn Thị Thanh T**, **Phạm Hoàng Thanh D1** chấm dứt thực hiện hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất hợp pháp của bà **Nguyễn Thị N**.

Buộc bà **Nguyễn Thị D**, bà **Nguyễn Thị Thanh T**, anh **Phạm Hoàng Thanh D1** di dời toàn bộ tài sản, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc

thực hiện quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 109, tờ bản đồ số 32, diện tích 561,8m<sup>2</sup> tại khu phố I, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03805 do Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 26/6/2013 cho bà Nguyễn Thị N và quyền sở hữu căn nhà (cấu trúc: cột bê tông đúc sẵn, vách tole, nền gạch, mái tole, diện tích 47,72m<sup>2</sup>) gắn liền với đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2012 ký kết giữa Nguyễn Thị Thanh T và Châu Hoàng B, được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng 1974, quyển số 01/2012TP/CC-SCC/HĐGD, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2013 ký kết giữa Châu Hoàng B, Lê Thanh N1 và Nguyễn Thị N, được công chứng tại Văn phòng C2 số công chứng 333, quyển số 01/2013TP/SCC/HĐGD vô hiệu.

3. Bà Nguyễn Thị Thanh T, anh Phạm Hoàng Thanh D1 phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà T đã nộp 900.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0022543 ngày 07/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho nên được trả lại 300.000 đồng.

Trả lại bà Nguyễn Thị N số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0022288 ngày 24/5/2022 và số 0022536 ngày 09/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho.

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

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- CCTHADS thành phố M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Lê Huy**

