

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 494/2024/DS-PT

Ngày: 24/9/2024

V/v tranh chấp "Hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất;
Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; Đòi quyền
sử dụng đất và yêu cầu di dời
tài sản trên 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 Trần Hữu Tính

Các Thẩm phán:

Ông Võ Thanh Bình

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thủy - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Dương Thanh Quang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18, 23, 24 tháng 9 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 250/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2024 về việc tranh chấp "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu di dời tài sản trên đất."

Do bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 312/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1954 (vắng mặt);

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

- Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Anh Nguyễn Phước D, sinh năm 1997 (có mặt);

Địa chỉ: ấp D, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang (Theo giấy ủy quyền ngày 16/02/2022).

* Bị đơn: Anh **Nguyễn Cao M**, sinh năm 1990 (vắng mặt);

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

- Người đại diện theo ủy quyền của anh M: Anh **Dương Thành C1**, sinh năm 1991 (có mặt);

Địa chỉ: ấp C, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Theo giấy ủy quyền ngày 03/3/2022).

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1977 (vắng mặt);

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

- Người đại diện theo ủy quyền của chị L:

1.1 Chị **Lê Thụy Cẩm T**, sinh năm 1997. Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Theo giấy ủy quyền ngày 06/7/2022) (có mặt);

1.2 Chị **Dương Mỹ L1**, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số C, ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Theo giấy ủy quyền ngày 06/7/2022) (có mặt);

2. Ông **Nguyễn Minh T1**, sinh năm 1958 (có mặt);

3. Bà **Hồ Thị N**, sinh năm 1968 (có mặt);

Cùng ngụ địa chỉ: Tổ A, ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Bà **Nguyễn Thị C2**, sinh năm 1965 (vắng mặt);

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

Chỗ ở hiện tại: Số C, đường L, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

5. Văn phòng C3.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Lưu Lâm Phú H** - Trưởng Văn phòng Công chứng (xin vắng mặt);

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

6. Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1965 (có mặt);

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

* Người làm chứng: Bà **Nguyễn Thị Hồng X**, sinh năm 1974 (có mặt);

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

* Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai cùng ngày 16/02/2022, đơn khởi kiện bổ sung và bản tự khai cùng ngày 27/6/2022, biên bản hòa giải ngày 20/5/2022, ngày

21/8/2023, ngày 27/11/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Nguyễn Thị C và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Phước D trình bày:

Thửa đất 3768, tờ bản đồ số 02, diện tích 632,8m², đất tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CS00118 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị C vào ngày 06/9/2016. Thời điểm này, hộ bà C chỉ có 01 nhân khẩu là bà C. Ngày 13/02/2020, cháu ngoại bà là anh Nguyễn Cao M chở bà đến Văn phòng C4 (nay là VPCC L) ký giấy tờ để tặng cho anh M một phần đất thuộc thửa 3768, với diện tích chiều ngang 04m x chiều dài bằng chiều dài thửa đất. Lúc ký hợp đồng tặng cho, bà C không đọc lại, cũng như không được công chứng viên giải thích về nội dung hợp đồng này. Sau khi có GCNQSDĐ số CS01689 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 20/3/2020, thì anh M làm thủ tục chuyển nhượng hết thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị L vào ngày 27/03/2020, đến ngày 26/6/2020, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSDĐ số CS01869. Đầu năm 2022, khi bà L đến đo đất để bán, thì bà C mới biết anh M đã gian dối để bà ký hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất 3768 cho anh M, để sau đó anh M chuyển nhượng hết thửa đất này cho bà L. Trước khi ký hợp đồng tặng cho thì trên thửa đất 3768 đã tồn tại 01 phần công trình phụ là chuồng heo, mái che do bà C xây dựng và có nhà, công trình phụ của gia đình ông Nguyễn Minh T1.

Nay bà C yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với 02 hợp đồng: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C và anh Nguyễn Cao M, số công chứng 781, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/02/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Cao M, số công chứng 2334, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2020 đối với thửa đất 3768, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Hiện tại thửa đất 3768, bà C đang quản lý sử dụng, nên bà không có bất cứ yêu cầu gì đối với anh M khi các hợp đồng nói trên bị tuyên vô hiệu.

** Tại biên bản hòa giải ngày 20/5/2022, ngày 21/8/2023, ngày 27/11/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Nguyễn Cao M và đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Dương Thành C1 trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Hồng X là con bà C và là mẹ anh M có mắc nợ bà L số tiền khá lớn, nên bà X có nói với M tìm cách để bà C ký giấy tờ tặng cho anh M toàn bộ thửa đất 3768 để anh M đứng tên theo luật định, sau đó đem cầm cố cho bà L để đảm bảo khoản vay mà bà X còn thiếu bà L.

Khi đến Văn phòng C4 (nay là Văn phòng C3) để công chứng hợp đồng tặng cho thửa đất 3768 thì anh M vẫn nói với bà C là chỉ tặng cho anh 01 phần đất thuộc thửa 3768, có diện tích đất ngang 4m x chiều dài bằng chiều dài thửa đất, phần diện tích này nằm liền kề với nền nhà ông Nguyễn Minh T1 đang ở nhờ trên thửa đất 3768 của bà C. Do tin tưởng cháu ngoại, nên bà C không đọc lại hợp đồng, bà cũng không nghe công chứng viên giải thích lại nội dung hợp đồng này

trước khi ký, bà chỉ cùng anh M ký tên vào hợp đồng trước mặt công chứng viên.

Anh M thống nhất yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho thửa đất 3768 giữa anh và bà C vô hiệu vì anh đã lừa dối bà C. Thửa đất 3768 từ ngày anh M được ký tặng cho đến nay, người trực tiếp quản lý, sử dụng là bà C, không phải anh. Đối với bà L, hoàn toàn không có việc anh chuyển nhượng thửa đất 3768 cho bà L, anh có nhận 50.000.000 đồng từ bà L, nhưng số tiền này là bà L nhờ anh chuyển cho bà X, anh có chuyển. Từ đó, anh M không có bất cứ yêu cầu gì đối với bà C, bà L khi các hợp đồng tặng cho và chuyển nhượng QSDĐ nói trên bị tuyên vô hiệu.

** Tại đơn yêu cầu độc lập và bản tự khai cùng ngày 29/6/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H1 trình bày:*

Ngày 20/12/2019, giữa bà và bà Nguyễn Thị C có thỏa thuận về việc chuyển nhượng cho bà 01 phần diện tích đất ngang 12m x dài 25m, thuộc thửa 3768, tờ bản đồ số 02, với giá là 2.000.000.000 đồng. Thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng là sau khi có đo đạc tách thửa của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang. Tuy nhiên, từ khi ký văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất này, bà H1 nhiều lần yêu cầu bà C làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà, nhưng bà C không thực hiện, do đất đang có tranh chấp.

Nay bà yêu cầu bà Nguyễn Thị C tiếp tục thực hiện theo văn bản thỏa thuận ngày 20/12/2019 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 3768.

Ngày 02/8/2023, bà H1 có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập của bà đối với bà C.

** Tại bản tự khai ngày 10/8/2022, ngày 08/8/2023, đơn yêu cầu độc lập ngày 08/8/2023 và ngày 09/8/2023, biên bản hòa giải ngày 21/8/2023, ngày 27/11/2023 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị L và đại diện theo ủy quyền của bà L là chị Lê Thụy Cẩm T, chị Dương Mỹ L1 trình bày:*

Ngày 27/3/2020, bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Cao M ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 3768, hợp đồng này được công chứng tại V. Đồi bên thỏa thuận giá chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 3768 là 2.000.000.000 đồng, nhưng chỉ ghi giá trên hợp đồng là 50.000.000 đồng. Hợp đồng ký kết xong, bà L giao đủ 2.000.000.000 đồng cho anh M, việc giao tiền có lập biên nhận tiền ngày 27/3/2020. Anh M giao bản chính GCNQSDĐ thửa 3768 cho bà L, đồng thời cam kết miệng sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sẽ giao đất cho bà L quản lý, sử dụng. Ngày 26/6/2020, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSDĐ số CS01869 đối với thửa đất 3768, anh M có giao thửa đất cho bà L quản lý, sử dụng như thỏa thuận; nhưng khi bà L đến nhận đất, tiến hành tháo dỡ hàng rào cũ, thì bà C can ngăn, bà C cho rằng anh M không có quyền chuyển nhượng thửa đất này cho bà L. Lúc đó, bà L mới phát hiện trên đất có nhà của ông Nguyễn Minh T1, không phải là đất trống như anh M đã từng cho bà xem qua đoạn ghi hình thửa đất trên điện thoại của anh M (còn gọi là đoạn clip).

Vào thời điểm chuyển nhượng đất cho bà L, anh M hoàn toàn có đủ điều kiện về mặt chủ thể, anh M là chủ sử dụng đất hợp pháp, đất không tranh chấp, không bị kê biên hay bị ngăn chặn, bà L đã thanh toán đủ tiền 2.000.000.000 đồng cho anh M và đã được cấp giấy tờ đất theo quy định pháp luật.

Nay với yêu cầu khởi kiện của bà C, thì bà L không đồng ý. Bà L có yêu cầu độc lập: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 3768 (nói trên) là hợp pháp, buộc anh M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng là giao đất cho bà L quản lý, sử dụng. Yêu cầu ông Nguyễn Minh T1, bà Hồ Thị N, bà Nguyễn Thị C trả lại cho bà L toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 3768 (đo đạc thực tế là 683,5m²); yêu cầu những người này phải di dời toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của họ ra khỏi thửa đất 3768 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

** Tại bản tự khai ngày 30/6/2022, ngày 19/8/2023, biên bản hòa giải ngày 21/8/2023, ngày 27/11/2023, biên bản đối chất ngày 03/11/2023 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Minh T1, bà Hồ Thị N trình bày:*

Năm 2002, được sự đồng ý của bà Nguyễn Thị C, ông T1 cất nhà và sống nhờ trên thửa đất 3768 từ đó cho đến nay. Căn nhà và toàn bộ công trình phụ gắn liền với phần đất bà C cho ở nhờ là tài sản chung của ông T1 và vợ trước là bà Nguyễn Thị C2. Sau khi ly hôn bà C2, ông kết hôn và cùng bà N tiếp tục sống trên đất này từ năm 2019 đến nay. Theo kết quả đo đạc ngày 04/8/2023, thì nhà, công trình phụ nằm trong phạm vi đất ông sống nhờ có diện tích là 150,2m². Khi bà C tặng cho đất cho M, M chuyển nhượng đất cho bà L, bà C ký bán 01 phần đất thửa 3768 cho bà Nguyễn Thị H1 thì không ai thông báo hoặc trao đổi ý kiến gì với ông bà.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà C, vợ chồng ông hoàn toàn đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L, vợ chồng ông không đồng ý di dời căn nhà ra khỏi thửa đất số 3768. Lý do, căn nhà này thuộc quyền sở hữu của gia đình ông, đã được ông xây dựng và sinh sống tại đó hơn 20 năm.

** Tại biên bản đối chất ngày 03/11/2023 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Minh T1, bà Hồ Thị N, bà Nguyễn Thị C2 trình bày:*

Căn nhà xây trên thửa đất 3768 là tài sản chung của vợ chồng ông T1, bà C2. Khi ly hôn, bà C2 để lại ngôi nhà này cho ông T1 sinh sống, bà đi lập nghiệp nơi khác. Bà C2 biết khi ông T1 kết hôn với bà N, thì hai người sinh sống tại đây.

Nếu kết quả giải quyết vụ án buộc ông T1, bà N ra khỏi thửa đất 3768 thì số tiền mà phía có nghĩa vụ hoàn trả giá trị căn nhà và công trình phụ trên đất sẽ là tài sản chung của ông T1 và bà C2, bà C2 không tranh chấp trong vụ án này mà để ông T1 được toàn quyền quyết định, bà đồng ý để ông T1 thay bà nhận toàn bộ số tiền này, trường hợp sau này không thỏa thuận được thì bà sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

** Tại bản trình bày ý kiến ngày 17/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ*

liên quan - Văn phòng C3 (trước đây là Văn phòng C4) trình bày:

Ngày 13/02/2020, V1 (nay là VPCC L) có nhận yêu cầu đề nghị công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3768, tờ bản đồ số 02, diện tích 632,8m², tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do hộ bà Nguyễn Thị C đứng tên theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CS00118 (gọi tắt là giấy chứng nhận nhà đất), do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 06/9/2016 cho hộ bà Nguyễn Thị C. Tại thời điểm cấp giấy, hộ bà C chỉ có bà C. Thời điểm các bên yêu cầu công chứng, các bên không đề cập đến tài sản trên đất; hơn nữa trên giấy chứng nhận nhà đất cũng không thể hiện tài sản gắn liền với đất, nên khi công chứng hợp đồng tặng cho thửa đất 3768 giữa bà C và anh M không thể hiện nội dung liên quan đến tài sản gắn liền với đất.

Việc công chứng hợp đồng nêu trên được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về công chứng. Cụ thể, sau khi nhận Phiếu yêu cầu công chứng cùng đầy đủ các giấy tờ theo quy định, VPCC dự thảo hợp đồng tặng cho theo nội dung đề nghị của bà C và anh M. Công chứng viên đã cho các bên tự đọc lại dự thảo hợp đồng và giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia ký kết hợp đồng, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng. Các bên đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng, ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng. Công chứng viên yêu cầu các bên xuất trình bản chính các giấy tờ có liên quan để đối chiếu và thực hiện công chứng hợp đồng. Tại thời điểm Công chứng viên ký vào hợp đồng công chứng thì phía VPCC chưa nhận bất kỳ văn bản nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc ngăn chặn, kê biên quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, Công chứng viên hoàn thành việc công chứng.

Nay bà C yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 781, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/02/2020 của V1, tỉnh Tiền Giang vô hiệu, VPCC nhận thấy không có cơ sở, vì hoàn toàn không có việc lừa dối như lời bà C trình bày.

** Tại biên bản hòa giải ngày 27/11/2023 và tại phiên tòa, người làm chứng Nguyễn Thị Hồng X trình bày:*

Bà có vay tiền của bà L nhiều lần, đến lúc số tiền vay và tiền lãi lên đến 1.300.000.000 đồng thì bà L yêu cầu bà đưa giấy tờ đất để đảm bảo cho khoản vay từ bà L. Từ đó, bà X về nói với bà C đưa giấy tờ đất thửa 3768 cho bà để bà làm thủ tục sang nhượng qua cho anh M một phần diện tích đất ngang 05m x dài 25m thuộc thửa 3768. Tuy nhiên, với diện tích này, bà không thể thế chấp cho bà L để vay 2.000.000.000 đồng. Do đó, bà tự quyết định sang hết thửa đất 3768 cho M (sang úp sỏ, không đo đạc). Khi M có được giấy tờ đất hợp pháp, bà nhờ M làm thủ tục chuyển nhượng hết thửa đất 3768 cho bà L. Sự việc này, bà C hoàn toàn không biết. Khi bà C hỏi bà giấy tờ đất cho M làm xong chưa thì lúc này M đã hoàn tất thủ tục sang tên cho bà L rồi. Mặc dù, M có ký nhận 2.000.000.000 đồng với bà L, nhưng M chỉ nhận từ bà L số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 27/3/2020, sau đó M có đưa lại cho bà. Như vậy, theo số tiền mà bà L đồng ý cho

bà vay 2.000.000.000 đồng thì trừ 1.300.000.000 đồng, trừ 100.000.000 đồng tiền còn gửi bà L, trừ 100.000.000 đồng tiền lãi của 01 tháng, thì bà L còn phải đưa thêm cho bà là 450.000.000 đồng, số tiền này sau đó giữa bà và bà L cũng giải quyết xong. Sự thật, M không có bán đất cho bà L như hợp đồng chuyển nhượng đã thể hiện. Tại phiên hòa giải, bà X xin chuộc lại thửa đất 3768 với giá 2.300.000.000 đồng, nhưng tại phiên tòa thì bà không muốn chuộc đất nữa mà bà mong muốn bà L xử lý thửa đất này theo hướng mà bà L đã trình bày tại phiên hòa giải tại UBND xã T vào ngày 06/01/2022.

Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang, đã áp dụng: Điều 227, Điều 228, Khoản 2 Điều 244; Điều 5; Điều 147; Khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 127, Điều 166, Điều 288, Điều 398, Điều 457, Điều 459, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 583 Bộ luật Dân sự; Điểm a Khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai; Khoản 1, Khoản 3 và Khoản 6 Điều 26; Khoản 1 Điều 27; điểm đ Khoản 1 Điều 12; Điều 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. *Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C tiếp tục thực hiện văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2019 giữa bà Nguyễn Thị H1 và Nguyễn Thị C đối với diện tích đất khoảng 300m² (dài 25m x ngang 12m) thuộc thửa 3768, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.*

2. *Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị C về việc tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C với anh Nguyễn Cao M, do Văn phòng C4 công chứng số 781, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/02/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Cao M với bà Nguyễn Thị L, do Văn phòng C5, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2020 đối với thửa đất 3768, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.*

3. *Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Cao M và bà Nguyễn Thị L, do Văn phòng C5, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2020 đối với thửa đất 3768, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là hợp pháp.*

+ Buộc anh Nguyễn Cao M, bà Nguyễn Thị C phải giao trả cho bà Nguyễn Thị L diện tích đất 533,3m² thuộc 01 phần thửa 3768, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (được ký hiệu T-6 + T-7 + T-8 + T-9 + T-10 trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất 3768 ngày 04/8/2023 kèm theo) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Vị trí phần đất này như sau: phía Đông giáp với phần diện tích đất thuộc thửa 3768 (được ký hiệu T-1 + T-2 + T-3 + T-4 + T-5 trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất 3768 ngày 04/8/2023 kèm theo); phía Tây giáp với đất Nguyễn Thị C và Ưng Thị Minh T2; phía Bắc giáp với đường bê tông; phía Nam giáp với đất Trần Văn T3.

+ Bà L phải hoàn trả giá trị tài sản, gồm công trình phụ và cây trồng có trên thửa đất 3768 cho bà Nguyễn Thị C với số tiền là 29.365.000 (hai mươi chín triệu ba trăm sáu mươi lăm ngàn) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà L chậm thi hành số tiền nói trên, thì bà L còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành án được quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

+ Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị L cho bà Hồ Thị N và ông Nguyễn Minh T1 được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 150,2m², là phần diện tích đất thuộc thửa 3768, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (được ký hiệu T-1 + T-2 + T-3 + T-4 + T-5 trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất 3768 ngày 04/8/2023 kèm theo) trong thời hạn 02 tháng tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn này, ông T1 và bà N phải trả lại 150,2m² đất cho bà L và di dời toàn bộ tài sản thuộc quyền sở hữu của ông bà (ngoại trừ nhà và công trình phụ được bà Liên hoàn t giá trị) ra khỏi thửa đất 3768.

Vị trí phần đất này như sau: Phía Đông giáp với đất Nguyễn Thị Hồng X; phía Tây giáp với phần diện tích đất thuộc thửa 3768 (được ký hiệu T-6 + T-7 + T-8 + T-9 + T-10 trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất 3768 ngày 04/8/2023); phía Bắc giáp với đường bê tông, phía Nam giáp với đất Trần Văn T3.

+ Bà L phải hoàn trả giá trị tài sản gồm nhà và công trình phụ cho bà Nguyễn Thị C2 và ông Nguyễn Minh T1 với số tiền là 226.021.000 (hai trăm hai mươi sáu triệu không trăm hai mươi một ngàn) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông T1 được toàn quyền thay mặt bà C2 nhận số tiền này khi được thi hành án.

Kể từ ngày ông T1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà L chậm thi hành số tiền nói trên, thì bà L còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành án được quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

+ Bà L được toàn quyền sở hữu đối với các tài sản của bà C, gồm: Hàng rào phía trước diện tích 38m², kết cấu trụ đà bê tông cốt thép, tường xây D10cm, tô hai mặt lớn hơn 0,5m (không có lưới B40 hoặc kẽm gai); nhà bếp, diện tích 2,66m², kết cấu cột cây, 03 vách tôn, nền xi – măng, mái tôn xi – măng; mái che, diện tích 6,51m², kết cấu không cột, mái tôn xi – măng, nền đất; chuồng heo, diện tích 15,12m², kết cấu cột bê tông đúc sẵn, vách tường cao 01m, nền xi – măng, mái lá; các cây trồng trên đất (03 cây dừa loại A, 01 cây dừa loại B2, 03 cây bưởi

loại A, 02 cây bưởi loại B1, 02 cây bưởi loại B2, 03 bụi chuối loại 2) ngay khi bà Liên hoàn t1 việc thanh toán giá trị các tài sản này cho bà C.

+ Bà L được toàn quyền sở hữu đối với các tài sản của ông T1, bà C2 gồm: Nhà chính, diện tích 99,04m², kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường, nền gạch men, mái tôn, trần nhựa; mái che, diện tích 24,84m², kết cấu cột bê tông đúc sẵn, không vách, nền gạch men, mái tôn; hàng rào, diện tích 13,5m², kết cấu trụ bê tông đúc sẵn, khung sắt, lưới B40; nhà bếp, diện tích 4,4m², kết cấu cột gỗ, hai vách tôn, nền xi măng, mái tôn ngay khi bà Liên hoàn t1 việc thanh toán giá trị các tài sản này cho ông T1 và bà C2.

+ Ghi nhận sự tự nguyện của bà L, hỗ trợ 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng để bà Hồ Thị N và ông Nguyễn Minh T1 di dời tài sản ra khỏi thửa đất 3768 ngay khi ông T1, bà N hoàn tất việc di dời.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

- Ngày 13 tháng 03 năm 2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C có đơn kháng yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 15 tháng 03 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1 có đơn kháng yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

- Đại diện nguyên đơn anh Nguyễn Phước D trình bày: Bà C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 04 tháng 03 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện bị đơn anh Dương Thành C1 trình bày: Anh M thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C.

- Đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L là chị Lê Thị Cẩm T4 và chị Dương Mỹ L1 cùng thống nhất trình bày: Bà L không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà C, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1 và ý kiến trình bày của bị đơn ông M, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ y án sơ thẩm. Trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và anh M thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà C và anh M có nghĩa vụ liên đới trả giá trị đất theo giá thực tế 6.000.000 đồng trên 01 mét vuông trên diện tích thực tế là 683,5m² và xét bên anh M bà C có lỗi hoàn toàn dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên phải bồi thường 100% thiệt hại cho phía bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1 trình bày: Ông T1 vẫn giữ nguyên kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 04 tháng 03 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị N trình bày: Bà N thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông T1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Ngày 19/12/2019, bà H1 và bà C có thỏa thuận bà C chuyển nhượng cho bà H1 phần đất ngang 12m chiều dài hết đất thuộc thửa 3768, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá thực tế chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay, bà H1 đã giao đủ số tiền 2.000.000.000 đồng cho bà C, bà C đã cắm cọc xác định ranh và giao đất cho bà H1 quản lý sử dụng, hiện tại bà H1 đang trồng cây Lá Dứa đang cho thu hoạch. Do bà C có tặng cho quyền sử dụng đất cho cháu ngoại là anh M một phần đất trong thửa 3768, tờ bản đồ số 02 nhưng không hiểu lý do vì sao anh M được cấp giấy chứng nhận toàn bộ thửa đất nêu trên và sau đó anh M chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L nên bà C chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1. Tại cấp sơ thẩm, bà có làm đơn khởi kiện độc lập nhưng do bà L có thỏa thuận với bà và bà C về việc cho chuộc lại đất nên bà rút đơn nhưng sau đó bà L nhiều lần thay đổi ý kiến làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà. Bà đang quản lý sử dụng một phần thửa đất 3768 nên bà yêu cầu bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà theo đúng thỏa thuận.

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

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1 giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 04 tháng 03 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất. Tòa cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp “*Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu di dời tài sản trên đất*” theo quy định tại Khoản 3, Khoản 14 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 457, Điều 459, điều 500 Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

[2]. Xét thời hạn kháng cáo: Ngày 04/3/2024, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang ban hành bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST. Ngày 13 tháng 3 năm 2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C nộp đơn kháng cáo cùng đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, án phí. Ngày 15 tháng 3 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1 nộp đơn kháng cáo cùng đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, án phí. Như vậy, kháng cáo của bà C và ông T1 còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét.

[3]. Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị C yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DSST ngày 04/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

[3.1]. Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C với anh Nguyễn Cao M, do Văn phòng C4 (nay là VPCC L) công chứng số 781, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/02/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Cao M với bà Nguyễn Thị L, do Văn phòng C5, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2020 đối với thửa đất 3768, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang:

[3.1.1]. Về hình thức: Cả hai hợp đồng trên đều được lập thành văn bản theo mẫu, được công chứng hợp pháp nên hợp đồng đã tuân thủ đúng về mặt hình thức theo quy định tại Điều 500, 502 Bộ luật dân sự.

[3.1.2]. Về nội dung:

[3.1.2.1]. Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C với anh Nguyễn Cao M, do Văn phòng C4 công chứng số 781, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/02/2020: Xét thấy, thửa đất 3768, tờ bản đồ số 02, diện tích qua đo đạc thực tế là 683,5m², đất tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị C vào ngày 06/9/2016, thời điểm này trong hộ chỉ có bà C nên bà C có toàn quyền tặng cho thửa đất này cho anh Nguyễn Cao M. Tuy nhiên, tại thời điểm bà C tặng cho quyền sử dụng đất cho anh M trên đất đã có căn nhà của ông T1 tồn tại trên 20 năm, nhà cấp 4 kiên cố, bà C đã thỏa thuận cho ông T1 ở hết đời ông, việc này được ông T1, bà C2 (vợ trước của ông T1 đã ly hôn), bà N (vợ ông T1 hiện tại đang chung sống cùng ông T1), bà C, anh M, bà H1 thừa nhận phù hợp với thực tế sử dụng đất của gia đình ông T1, ngoài nhà chính ông T1 còn được bà C cho xây dựng thêm máy che. Trên thửa đất 3768 còn có công trình chuồng trại chăn nuôi và mái che do bà C xây dựng. Mặt khác, vào ngày 20/12/2019, bà C đã lập hợp đồng giấy tay để chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H1, một phần đất ngang 12m dài hết đất nằm cạnh phần đất đã cho gia đình ông T1 sử dụng trong diện tích đất thửa 3768. Bà H1 đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bà C, bà C đã cắm ranh giao đất cho bà H1 và bà H1 hiện sang quản lý sử dụng đất. Phần đất trống hiện tại còn khoản hơn 04m chiều ngang nên bà C đã cho anh M. Từ khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh M, bà C vẫn là người quản lý, sử dụng và canh tác một phần đất tranh chấp do đã bàn giao phần đất đã chuyển nhượng cho

bà H1 để bà H1 quản lý sử dụng. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C và anh M không tiến hành đo đạc, không xác định tài sản trên đất là nhà, công trình xây dựng và phần đất thực tế đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H1 là đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự nên ngay khi xác lập hợp đồng trên đã bị vô hiệu. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên giao trả lại những gì đã nhận, trong trường hợp này các bên không giao nhận gì. Bà C vẫn là người quản lý, sử dụng đất nên không có phát sinh thiệt hại.

[3.1.2.2]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Cao M với bà Nguyễn Thị L, do Văn phòng C5, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2020 đối với thửa đất 3768, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang:

Bà L và anh M xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng bà L không trực tiếp đi đến hiện trạng đất để xem xét, không nhận biết được trên đất có công trình xây dựng, nhà ở và người thực tế quản lý sử dụng đất mà chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xem qua đoạn clip quay hiện trạng đất trên điện thoại do anh M cung cấp. Giá trị chuyển nhượng thửa đất 3768 được ghi nhận tại Điều 2 của hợp đồng (bút lục 36) chỉ có 50.000.000 đồng nhưng thực tế bà L đã trình ra được chứng cứ chứng minh giá trị chuyển nhượng đất thực tế hai bên xác lập là 2.000.000.000 đồng là vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Như nhận định tại tiểu mục [3.1.2.1] do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C và anh M có đối tượng không thể thực hiện được và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh M và bà L cũng có đối tượng không thực hiện được và vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123, Điều 408 Bộ luật dân sự nên vô hiệu. Xác định anh M và bà L đều có lỗi như nhau trong việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh M không thông báo cho bà L biết về đối tượng không thể thực hiện được có trên đất là nhà, công trình xây dựng. Bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giá trị lớn có điều kiện để đi xem hiện trạng đất nhưng bà không thực hiện. Trong trường hợp này bà C cũng có một phần lỗi là tặng cho anh M diện tích 100m² đất nhưng không tiến hành kiểm tra, đo đạc dẫn đến chuyển toàn bộ thửa đất cho anh M. Anh M chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 3768 cho bà L bị vô hiệu làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L nên cần buộc bà C có trách nhiệm bồi thường một phần lỗi trên phần giá trị tương đương mà bà đã tặng cho anh M để cùng anh M khắc phục thiệt hại cho bà L khi hủy hợp đồng.

Theo giá đất thực tế chuyển nhượng có giá trị 6.000.000 đồng/m²: Tổng diện tích đất tranh chấp là 683,5m² x 6.000.000 đồng = 4.101.000.000 đồng – 2.000.000.000 đồng tiền thực tế chuyển nhượng giữa bà L và anh M = 2.101.000.000 đồng xác định đây là phần thiệt hại. Do anh M và bà L có lỗi như nhau nên mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại là 1.050.500.000 đồng, đây là số tiền thiệt hại anh M phải bồi thường cho bà L. Xác định bà C có phần lỗi nên căn cứ theo phần xác định của bà C đã tặng cho anh M là 100 m² nên cần buộc bà C giao giá trị phần đất trên để bồi thường cho bà L là 100m² x 6.000.000 đồng = 600.000.000 đồng, đây là số tiền thực tế bà C phải bồi thường cho bà L. Như vậy,

anh M phải hoàn trả lại cho bà L 2.000.000.000 đồng và bồi thường cho bà L 450.500.000 đồng và bà C phải bồi thường cho bà L 600.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét cần sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L.

[4]. Đối với nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1 yêu cầu Hội đồng xét xử Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh T1 là trùng lặp với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C, yêu cầu kháng cáo của bà C có căn cứ được chấp nhận nên Hội đồng xét xử xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T1.

[5]. Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6]. Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà C được chấp nhận nên bà không phải chịu án phí theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

[7]. Các phần khác của bản án không liên quan đến kháng cáo đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 227, Điều 228, Khoản 2 Điều 244; Điều 5; Điều 147; Khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 123; Điều 127, Điều 166, Điều 288, Điều 398, Điều 408; Điều 457, Điều 459, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 583 Bộ luật Dân sự; Điểm a Khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai; Khoản 1, Khoản 3 và Khoản 6 Điều 26; Khoản 1 Điều 27; điểm đ Khoản 1 Điều 12; Điều 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh T1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C tiếp tục thực hiện văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2019 giữa bà Nguyễn Thị H1 và Nguyễn Thị C đối

với diện tích đất khoảng 300m² (dài 25m x ngang 12m) thuộc thửa 3768, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C:

2.1. Tuyên bố “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C với anh Nguyễn Cao M, do Văn phòng C4 công chứng số 781, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/02/2020 đối với thửa đất 3768, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang” là vô hiệu.

2.2. Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Cao M với bà Nguyễn Thị L, do Văn phòng C5, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2020 đối với thửa đất 3768, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang” là vô hiệu.

2.3. Buộc anh Nguyễn Cao M hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền đã nhận là 2.000.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà L số tiền 450.500.000 đồng. Tổng cộng anh Nguyễn Cao M phải trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 2.450.500.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2.4. Buộc bà Nguyễn Thị C phải bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị L số tiền 600.000.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà C, anh M chậm thi hành số tiền nói trên, thì bà C, anh M còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành án được quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.5. Bà Nguyễn Thị C được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số thửa đất 3768, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang có vị trí tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp với phần đất của bà Nguyễn Thị Hồng X;
- + Hướng Tây giáp phần đất của bà Ứng Thị Minh T2 và bà Nguyễn Thị C;
- + Hướng Nam giáp với phần đất ông Trần Văn T3;
- + Hướng Bắc giáp đường bê tông;

(Có sơ đồ vị trí kèm theo)

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Cao M và bà Nguyễn Thị L, do Văn phòng C5, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/3/2020 đối với thửa đất 3768, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là hợp pháp.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Nguyễn Thị C được miễn toàn bộ án phí.

4.2. Anh Nguyễn Cao M phải chịu 81.010.000 đồng án phí.

4.3. Bà Nguyễn Thị H1 được hoàn lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp theo theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0020722 ngày 07/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4.4. Bà Hồ Thị N và ông Nguyễn Minh T1 không phải chịu án phí.

4.5. Bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí, khấu trừ với 300.000 đồng tạm ứng án phí mà bà đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011855 ngày 08/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang. Như vậy bà L đã nộp xong án phí.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Minh T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

6. Các phần khác của bản án không liên quan đến kháng cáo đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Án tuyên vào lúc 09 giờ 15 phút ngày 24 tháng 9 năm 2024, có mặt anh D, anh C1, chị L1, chị T4, ông T1, bà N; các đương sự còn lại vắng mặt.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C, TG;
- Chi cục THADS huyện C, TG;
- Các đương sự;
- Công bố bản án trên cổng TTĐT;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
DSPT-2024 (T)

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

Trần Hữu Tính