

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **90/2019/DS-PT**

Ngày: 02 - 4 - 2019

V/v tranh chấp: “*Hợp đồng chuyển
nhượng quyền 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: Bà **Trần Thị Kim Em**

Các Thẩm phán:

Ông Võ Trung Hiếu

Bà Nguyễn Thị Sâm Hương.

Thư ký phiên tòa: Bà **Huỳnh Hoàng Phương** là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Ông **Võ Trung Hiếu**
- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Trong ngày 02 tháng 4 năm 2019 tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 53/2019/TLPT – DS ngày 19 tháng 02 năm 2019 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 84/2018/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2019/QĐ - PT ngày 22 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Lương Thiện Th**, sinh năm 1951; (có mặt)

1.2. Bà **Phạm Thị T (H)**, sinh năm 1968;

Người đại diện ủy quyền của bà Phạm Thị T: Ông **Lương Thiện Th**, sinh năm 1951. (có mặt)

Văn bản ủy quyền số 00017209 ngày 05/6/2018 của Văn phòng công chứng Đàm Sen, thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ: số 118/16/22 đường Huỳnh T, phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lương Thiện Th: Luật sư **Nguyễn Văn D** – Văn phòng Luật sư D thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt)

2. Bị đơn: Bà **Phan Thị Kim H**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp C, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện ủy quyền: Anh **Lê Trường X**, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Tân X, xã P, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

(Theo giấy ủy quyền ngày 02 tháng 3 năm 2019)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn văn T: Ông **Lê Văn L**, sinh năm 1958. (vắng mặt)

Địa chỉ: Q7, Khu phố 4, Phường 3, thành phố T, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền số 8485 ngày 07/11/2017 tại Văn phòng công chứng Lê Văn Hữu, tỉnh Long An)

3.2. **Văn phòng công chứng T.**

Địa chỉ: Khu 2, thị trấn M, huyện T, Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Văn S**– Chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng T. (xin vắng mặt).

3.3. **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tiền Giang.**

Địa chỉ: Số 10/31 Nguyễn Trãi, Phường 7, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Hồ Thanh B** - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Phát H** - chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

(Theo giấy ủy quyền 2253/GUQ-VPĐKĐĐ ngày 04/12/2017)

3.4. Ông **Nguyễn Thành T**, sinh năm 1960. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

3.5. Ông **Lê Văn H**, sinh năm 1965. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 3, xã Thạnh T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

3.6. Ông **Nguyễn Văn Tr**, sinh năm 1968. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 13/6, Khu phố 1, Phường A, thị xã C, tỉnh Tiền Giang

4. Người kháng cáo: Bị đơn **Phan Thị Kim H**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Nguyên đơn ông **Lương Thiện Th** và bà **Phạm Thị T** trình bày:

Vào ngày 28/6/2017, ông bà có vay của bà Phan Thị Kim H số tiền là 02 tỷ đồng, lãi suất vay 80.000.000đồng/tháng, trả lãi hàng tháng, với điều kiện là ông bà và bà H làm 01 hợp đồng giả cách là chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 12 thửa đất do ông Lương Thiện Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ghi xác nhận vào trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và làm giấy tay cam kết trong thời hạn 12 tháng sẽ chuộc lại quyền sử dụng đất, với điều kiện bà H không được cầm cố, sang tên cho bà H, chuyển nhượng cho người khác. 12 thửa đất gồm: Số thửa 283, diện tích 12.890m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm; Số thửa 286, diện tích 12.531m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm; Số thửa 282, diện tích 12.741m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm; Số thửa 294, diện tích 11.571m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ; Số thửa 285, diện tích 12.634m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ; Số thửa 284, diện tích 12.534m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ; Số thửa 297, diện tích 12.914m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ; Số thửa 298, diện tích 12.631m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ; Số thửa 296, diện tích 12.522m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ; Số thửa 288, diện tích 12.665m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm; Số thửa 300, diện tích 12.231m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm và số thửa 287, diện tích 13.051m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm. Tất cả 12 thửa đất cùng tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang và nằm liền kề nhau.

Ông bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H giữ nhưng không có giao đất. Trong thời gian thực hiện hợp đồng ông bà có đóng lãi đầy đủ. Ngày 26/7/2017, bà H tự ý sang tên quyền sử dụng đất 12 thửa đất trên cho bà H đứng tên chủ quyền đất (ghi xác nhận vào trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Ngày 09/8/2017, bà H có làm giấy tay đồng ý nhận chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng 12 thửa đất nêu trên của ông bà với giá là 06 tỷ đồng, trừ 02 tỷ cầm cố trước đó, còn lại 04 tỷ nhưng bà H không thực hiện và ông bà cũng không có đồng ý, mà bà H đem 12 thửa đất trên chuyển nhượng cho ông Nguyễn văn T.

Ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/6/2017 đối với bà Phan Thị Kim H đối với 12 thửa đất nêu trên. Hủy việc bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ghi xác nhận vào trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đối với 12 thửa đất nêu trên. Ông bà đồng ý trả tiếp cho bà H số tiền 2.000.000.000 đồng.

Ngày 20/12/2017, ông bà có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/6/2017 với bà Phan Thị Kim H đối với 12 thửa đất đã chuyển nhượng tại ấp 3, xã T, huyện T. Hủy việc xác nhận chuyển nhượng ngày 26/7/2017 cho bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 12 thửa đất nêu trên tại trang 04 của 12 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Th, bà H đồng ý trả cho bà H số tiền còn lại 438.000.000 đồng, vì đã khấu trừ nợ cho bà H 1.562.000.000 đồng (phần tiền bà H nợ ông Nguyễn văn Tr).

Ông bà thừa nhận có nhận của bà H 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo hợp đồng giả cách là chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm giấy tay cam kết trong thời hạn 12 tháng sẽ chuộc lại quyền sử dụng đất, với điều kiện bà H không được cầm cố, sang tên cho bà H, chuyển nhượng cho người khác. Nhưng do bà H tự ý sang tên quyền sử dụng đất để bà H đứng tên nên ông Th, bà T không chuyển nhượng phần đất này cho người khác với giá là 08 tỷ đồng, trong khi đó ông bà đã nhận cọc để bán đất cho người khác là 500.000.000 đồng, nên số tiền 500.000.000 đồng bà H chuyển cho ông bà là để trả cọc và phạt hợp đồng với người đã đặt cọc mua đất của ông bà, vì trong vấn đề này bà H là người có lỗi và bà H cũng đồng ý nên số tiền này xem như xong ông bà không hoàn trả lại.

* Bị đơn bà **Phan Thị Kim H** trình bày:

Vào ngày 28/6/2017, ông Thành bà T có thỏa thuận cầm cố cho bà 12 thửa đất do ông Lương Thiện Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ghi xác nhận vào trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) như ông Th trình bày xác nhận là đúng, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Thạnh Tân, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Giá cầm cố là 02 tỷ đồng, bà đã giao đủ tiền cho phía ông Th nhận, nhưng bà không có nhận đất canh tác vì phần đất này ông Th đang cho thuê. Ông Th có giao giấy chủ quyền đất cho bà giữ.

Sau đó thỏa thuận ông Th, bà T chuyển nhượng cho bà toàn bộ diện tích 12 thửa đất nêu trên cho bà với giá là 06 tỷ đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nhà ông Th. Thỏa thuận khấu trừ 02 tỷ đồng cầm cố trước đó, bà phải trả tiếp cho ông Th là 04 tỷ đồng. Sau đó bà có trả tiếp cho ông Th 500.000.000 đồng, còn lại 3,5 tỷ đồng chưa trả do không chạy kịp tiền. Bà cũng chưa có nhận 12 thửa đất nêu trên. Hiện tại 12 thửa đất này bà đang cầm cố cho ông Nguyễn văn T ngụ tại Khu phố 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An với giá là 04 tỷ đồng.

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Th, bà T vì do phía ông Th hủy hợp đồng, bà chỉ có trách nhiệm trả cho ông Th, bà T 3,5 tỷ đồng còn nợ. Thỏa thuận mua bán đất có mặt tiền nhưng thực tế đất không có mặt tiền, ông Th thỏa thuận bớt cho bà 500.000.000 đồng.

Ngày 29/01/2018, bà Phan Thị Kim H có giao nộp một giấy thỏa thuận viết tay với nội dung: Trong thời hạn 40 ngày kể từ ngày 29/01/2018 thì bà H trả cho ông Th, bà T số tiền là 3,5 tỷ đồng. Nếu bà H không trả đủ tiền trong thời hạn nêu trên thì đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Th, bà T và trả đất cho ông Thành, bà T.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tiền Giang** trình bày tại Văn bản số 2114/VPĐKĐĐ ngày 21/11/2017 như sau:

Ngày 21/7/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Thiện Th và bà Phạm Thị T với bà Phan Thị Kim H, nội dung chuyển nhượng 12 thửa đất tại xã T, huyện T. Ngày 24/7/2017, Chi nhánh lập phiếu thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính và chuyển hồ sang cơ quan thuế. Ngày 25/7/2017, người sử dụng

đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Ngày 26/7/2017, Chi nhánh cập nhật hồ sơ địa chính và xác nhận vào trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Kim H đứng tên. Do đó việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ chuyển nhượng nêu trên là đúng trình tự, thủ tục quy định. Do đó Văn phòng đăng ký đất đai không có cơ sở để hủy xác nhận trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Trường hợp Tòa án có bản án hủy việc xác nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H ngày 26/7/2017 của Chi nhánh thì Văn phòng sẽ thực hiện theo quyết định của Tòa án.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Văn phòng Công chứng T, tỉnh Tiền Giang** trình bày tại Văn bản số 73/2017/CV/VPCC ngày 02/11/2017 như sau:

Ngày 28/6/2017, Văn phòng Công chứng T có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Thiện Th và bà Phạm Thị T với bà Phan Thị Kim H, nội dung chuyển nhượng 12 thửa đất tại xã T, huyện T. Hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hợp lệ, đầy đủ và đúng quy định của pháp luật. Việc ký kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật. Văn phòng Công chứng Tân Phước xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn văn T** trình bày:

Ngày 02/8/2017, bà Phan Thị Kim H và ông Nguyễn Thành T đã chuyển nhượng cho ông 12 thửa đất do bà H đứng tên quyền sử dụng đất, được xác nhận vào trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng và được Văn phòng Công chứng T chứng thực hợp pháp. Giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng, ông đã giao đủ tiền cho bà H nhận. Hồ sơ chuyển nhượng đã được chuyển đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T. Do đó, ông Th và bà T yêu cầu hủy hợp đồng trả lại tiền cho bà H là không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn văn Tr** trình bày:

Bà Phan Thị Kim H có nợ ông số tiền là 1.562.000.000 đồng, có làm biên nhận vào ngày 12/5/2017. Ông được biết ông Lương Thiện Th và bà Phạm Thị T có vay của bà H số tiền 2.000.000.000 đồng và làm hợp đồng giả cách là chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 12 thửa đất tại xã T do ông Th đứng tên. Ngày 01/12/2017, ông và ông Th, bà T với bà H thống nhất thỏa thuận chuyển nghĩa vụ trả tiền như sau: Phần tiền bà H thiếu ông 1.562.000.000 đồng thì sẽ do ông Th, bà T trả và ông Th, bà T có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền nợ còn lại là 438.000.000 đồng. Việc thỏa thuận có làm giấy và các bên thống nhất ký tên. Sau đó đến ngày 08/3/2018 ông Th, bà T có trả cho ông được số tiền là 250.000.000 đồng. Như vậy ông Th, bà T còn nợ ông là 1.312.000.000 đồng. Nay yêu cầu ông Th, bà T tiếp tục trả cho ông số tiền còn lại 1.312.000.000 đồng.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Lê văn H** trình bày:

Vào năm 2015, ông có thuê của ông Th, bà T 12 thửa đất tại ấp 3, xã T để canh tác trồng khóm. Việc thuê đất hai bên có làm hợp đồng thuê. Thời hạn thuê từ ngày 17/10/2015 đến 17/10/2018. Giá thuê là 360.000.000 đồng, ông đã giao đủ tiền cho phía ông Th và thuê Kobe lên líp với số tiền là 15.000.000 đồng, canh tác ổn định đến nay. Nay việc tranh chấp giữa ông Thành và bà H thì ông không có ý kiến gì. Khi hết hạn thuê đất ông sẽ trả lại đất cho chủ đất, đối với số tiền thuê Kobe lên líp 15.000.000 đồng ông không yêu cầu trả lại.

Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2018/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lương Thiện Th và bà Phạm Thị T

- Hủy bốn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập cùng ngày 28/6/2017 giữa ông Lương Thiện Th, bà Phạm Thị T với bà Phan Thị Kim H số 0750, 0751, 0752, 0753 do Văn phòng Công chứng T chứng thực cùng ngày 28/6/2017 đối với 12 thửa đất gồm:

Số thửa 283, diện tích 12.890m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm

Số thửa 286, diện tích 12.531m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm

Số thửa 282, diện tích 12.741m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm

Số thửa 294, diện tích 11.571m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ

Số thửa 285, diện tích 12.634m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ

Số thửa 284, diện tích 12.534m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ

Số thửa 297, diện tích 12.914m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ

Số thửa 298, diện tích 12.631m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ

Số thửa 296, diện tích 12.522m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ

Số thửa 288, diện tích 12.665m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm

Số thửa 300, diện tích 12.231m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm

Số thửa 287, diện tích 13.051m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm.

Tất cả 12 thửa đất cùng tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang và do ông Lương Thiện Th đứng tên quyền sử dụng đất, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận cùng ngày 08/5/2017 vào trang 04 của 12 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện T cấp số vào sổ H02675 ngày 09/5/2006, H02674 ngày 09/5/2006, H03588 ngày 14/5/2008, H03587 ngày 14/5/2008, H03586 ngày 14/5/2008, H02672 ngày 09/5/2006, H03582 ngày 14/5/2008, H03585 ngày 14/5/2008, H02671 ngày 09/5/2006, H03583 ngày 14/5/2008, H02670 ngày 09/5/2006 và H03584 ngày 14/5/2008 do bà Trần Ái L và ông Lê văn T là chủ cũ được cấp và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Hủy 12 (mười hai) việc xác nhận chuyển nhượng cùng ngày 26/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cho bà Phan Thị Kim H được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 12 thửa đất nêu trên tại trang 04 của 12 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện T cấp số vào sổ H02675 ngày 09/5/2006, H02674 ngày 09/5/2006, H03588 ngày 14/5/2008, H03587 ngày 14/5/2008, H03586 ngày 14/5/2008, H02672 ngày 09/5/2006, H03582 ngày 14/5/2008, H03585 ngày 14/5/2008, H02671 ngày 09/5/2006, H03583 ngày 14/5/2008, H02670 ngày 09/5/2006 và H03584 ngày 14/5/2008 do bà Trần Ái L và ông Lê văn T là chủ cũ được cấp và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ông Lương Thiện Th và bà Phạm Thị T phải trả cho bà Phan Thị Kim H số tiền là 438.000.000 đồng và trả cho ông Nguyễn văn Tr số tiền là 1.312.000.000 đồng.

- Bà Phan Thị Kim H có nghĩa vụ trả lại cho ông Lương Thiện Th và bà Phạm Thị T 12 (mười hai) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do ông Lương Thiện Th đứng tên quyền sử dụng đất, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận cùng ngày 08/5/2017 vào trang 04 của 12 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện T cấp số vào sổ H02675 ngày 09/5/2006, H02674 ngày 09/5/2006, H03588 ngày 14/5/2008, H03587 ngày 14/5/2008, H03586 ngày 14/5/2008, H02672 ngày 09/5/2006, H03582 ngày 14/5/2008, H03585 ngày 14/5/2008, H02671 ngày 09/5/2006, H03583 ngày 14/5/2008, H02670 ngày 09/5/2006 và H03584 ngày 14/5/2008 do bà Trần Ái L và ông Lê văn T là chủ cũ được cấp và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thực hiện nghĩa vụ giao trả tiền và giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng một lúc ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Việc thay đổi, áp dụng bổ sung hoặc hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 18/2018/QĐ-BPKCTT ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện T sẽ được thực hiện theo quy định tại điều 137, 138 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu lãi suất do chậm thực hiện trả tiền, án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

* Ngày 22 tháng 11 năm 2018, bị đơn Phan Thị Kim H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc giải quyết bao gồm:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th, bà T;

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đối với 12 thửa đất đang tranh chấp) xác lập giữa bà H và ông Th, bà T. Nếu hủy hợp đồng, ông Th, bà T phải trả cho bà 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) đã nhận và bồi thường thiệt hại cho bà (tính theo giá trị tăng lên thực tế của đất chuyển nhượng theo giá thị trường tại thời điểm xét xử phúc thẩm).

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh X đại diện ủy quyền cho bị đơn đồng ý hủy bốn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập cùng ngày 28/6/2017 giữa ông Lương Thiện Th, bà Phạm Thị T với bà Phan Thị Kim H số 0750, 0751, 0752, 0753 do Văn phòng Công chứng T chứng thực cùng ngày 28/6/2017 đối với 12 thửa đất và hủy 12 (mười hai) việc xác nhận chuyển nhượng cùng ngày 26/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cho bà Phan Thị Kim H được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 12 thửa đất nêu trên tại trang 04 của 12 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu ông T, bà T phải trả cho bà H 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) đồng ý ông T, bà T trả cho ông Tr số tiền **1.562.000.000** đồng, trả cho bà H 938.000.000 đồng. Ông Th đồng ý.

Hai bên đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử công nhận thỏa thuận của các đương sự.

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

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận với nhau đề nghị Hội đồng xét xử công nhận thỏa thuận của các đương sự. Căn cứ khoản 2 Điều 308 bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T theo hướng thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét đơn kháng cáo của bà Phan Thị Kim H là trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí là đúng với quy định tại Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện T giải quyết vụ án là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án nhân dân huyện T xác định quan hệ pháp luật tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về nội dung vụ án:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Th và đại diện theo ủy quyền của bà H thống nhất: Vào ngày 28/6/2017, ông Th, bà T có vay của bà Phan Thị Kim H số tiền là 02 tỷ đồng, lãi suất vay 80.000.000đồng/tháng, trả lãi hàng tháng, với điều kiện là ông Th, bà T phải làm 04 hợp đồng giả cách là chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 12 thửa đất do ông Lương Thiện Th đứng tên giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất (ghi xác nhận vào trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và làm giấy tay cam kết trong thời hạn 12 tháng sẽ chuộc lại quyền sử dụng đất. Nhưng trong thời gian này bà H đã sang tên cho bà đứng tên toàn bộ 12 thửa đất trên vào ngày 26/7/2017. Đến ngày 02/8/2017, bà H cùng chồng là ông Nguyễn Thành T lại chuyển nhượng hết 12 thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn T giá là 4.000.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng tại Văn phòng Công chứng T. Xét Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Th, bà T, bà H chỉ là hợp đồng giả cách để vay tiền mà bà H lại làm thủ tục sang tên cho bà đứng tên là vi phạm thỏa thuận với ông Th, bà T. Tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên thông nhất hủy bốn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập cùng ngày 28/6/2017 giữa ông Lương Thiện Th, bà Phạm Thị T với bà Phan Thị Kim H số 0750, 0751, 0752, 0753 do Văn phòng Công chứng T chứng thực cùng ngày 28/6/2017 đối với 12 thửa đất và hủy 12 (mười hai) việc xác nhận chuyển nhượng cùng ngày 26/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cho bà Phan Thị Kim H được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 12 thửa đất nêu trên tại trang 04 của 12 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với số tiền 2.000.000.000 đồng ông Th, bà T vay của bà H ngày 28/6/2017. Đến ngày 01/12/2017, ông Th, bà T và bà H với ông Trọn có làm giấy thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ ông Th, bà H trả cho ông Trọn 1.562.000.000 đồng, ông Th, bà T còn nợ bà H 438.000.000 đồng, ông Th, bà T có thực hiện trả cho ông Tr được 250.000.000 đồng. Hiện nay ông Th, bà T còn nợ ông Tr 1.312.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Th, bà T đồng ý trả cho ông Tr số tiền 1.312.000.000 đồng, bà H 438.000.000 đồng là phù hợp.

Đối với số tiền 500.000.000 đồng, bà H cho rằng ngày 09/8/2017 bà có làm làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Th, bà T chuyển nhượng luôn 12 thửa đất trên giá là 6.000.000.000 đồng. Bà có làm giấy tay nên bà có đưa tiếp cho ông Th 500.000.000 đồng. Tuy nhiên giấy này chỉ có bà H viết và ký tên. Ông Th, bà T không có ký tên và cũng không thừa nhận có chuyển nhượng 12 thửa đất cho bà H. Ông Th thừa nhận có nhận của bà H 500.000.000 đồng do bà H vi phạm với ông bà là hợp đồng giả cách mà bà H lại sang tên làm cho ông chuyển nhượng cho người khác không được nên bà H đồng ý đưa cho ông 500.000.000 đồng để ông bồi thường hợp đồng. Đối với số tiền này tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét trong vụ án này là chưa đảm bảo quyền lợi hai bên. Tại phiên Tòa phúc thẩm, ông Th tự nguyện trả cho bà H số tiền 500.000.000 đồng này được đại diện ủy quyền bị đơn đồng ý nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Như vậy ông Th, bà T có nghĩa vụ trả cho ông Tr 1.312.000.000 đồng và trả cho bà H 938.000.000 đồng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/8/2017 giữa bà Phan Thị Kim H với ông Nguyễn văn T với 12 thửa đất trên giá là 4.000.000.000 đồng, ông T không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét giải quyết là phù hợp.

[5] Đối với quyết định áp dụng khẩn cấp tạm thời số 18/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện T: Buộc bà Phan Thị Kim H ngưng ngay việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T 12 thửa đất

tranh chấp giữa ông Th và bà H, Hội đồng xét xử xét cần tiếp tục duy trì để đảm bảo thi hành án.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H, sửa bản án dân sự của Tòa án nhân dân huyện T theo hướng thỏa thuận của các đương sự.

Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết kháng cáo kháng nghị.

Ý kiến luật bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn phù hợp nhận định trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát phù hợp nhận định trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về án phí: Do yêu cầu bà H được chấp nhận nên bà H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ Điều 116, 117, 119, 120, 122, 124, 131, 132, 422, khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự; Điều 99, 100, 166, 170, 203 Luật Đất đai.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Kim H

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2018/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lương Thiện Th và bà Phạm Thị T.

- Hủy bốn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập cùng ngày 28/6/2017 giữa ông Lương Thiện Th, bà Phạm Thị T với bà Phan Thị Kim H số 0750, 0751, 0752, 0753 do Văn phòng Công chứng T chứng thực cùng ngày 28/6/2017 đối với 12 thửa đất gồm:

Số thửa 283, diện tích 12.890m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm

Số thửa 286, diện tích 12.531m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm

Số thửa 282, diện tích 12.741m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm

Số thửa 294, diện tích 11.571m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ

Số thửa 285, diện tích 12.634m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ

Số thửa 284, diện tích 12.534m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ

Số thửa 297, diện tích 12.914m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ

Số thửa 298, diện tích 12.631m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ

Số thửa 296, diện tích 12.522m², tờ bản đồ số C2, loại đất LNQ

Số thửa 288, diện tích 12.665m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm

Số thửa 300, diện tích 12.231m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm

Số thửa 287, diện tích 13.051m², tờ bản đồ số C2, loại đất trồng cây lâu năm.

Tất cả 12 thửa đất cùng tọa lạc tại ấp 3, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang và do ông Lương Thiện Th đứng tên quyền sử dụng đất, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận cùng ngày 08/5/2017 vào trang 04 của 12 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện T cấp số vào sổ H02675 ngày 09/5/2006, H02674 ngày 09/5/2006, H03588 ngày 14/5/2008, H03587 ngày 14/5/2008, H03586 ngày 14/5/2008, H02672 ngày 09/5/2006, H03582 ngày 14/5/2008, H03585 ngày 14/5/2008, H02671 ngày 09/5/2006, H03583 ngày 14/5/2008, H02670 ngày 09/5/2006 và H03584 ngày 14/5/2008 do bà Trần Ái L và ông Lê văn T là chủ cũ được cấp và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Hủy 12 (mười hai) việc xác nhận chuyển nhượng cùng ngày 26/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cho bà Phan Thị Kim H được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 12 thửa đất nêu trên tại trang 04 của 12 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện T cấp số vào sổ H02675 ngày 09/5/2006, H02674 ngày 09/5/2006, H03588 ngày 14/5/2008, H03587 ngày 14/5/2008, H03586 ngày 14/5/2008, H02672 ngày 09/5/2006, H03582 ngày 14/5/2008, H03585 ngày 14/5/2008, H02671 ngày 09/5/2006, H03583 ngày 14/5/2008, H02670 ngày 09/5/2006 và H03584 ngày 14/5/2008 do bà Trần Ái L và ông Lê văn T là chủ cũ được cấp và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ghi nhận ông Lương Thiện Th và bà Phạm Thị T phải trả cho bà Phan Thị Kim H số tiền là 938.000.000 đồng và trả cho ông Nguyễn văn Tr số tiền là 1.312.000.000 đồng.

- Bà Phan Thị Kim H có nghĩa vụ trả lại cho ông Lương Thiện Th và bà Phạm Thị T 12 (mười hai) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do ông Lương Thiện Th đứng tên quyền sử dụng đất, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận cùng ngày 08/5/2017 vào trang 04 của 12 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện T cấp số vào sổ H02675 ngày 09/5/2006, H02674 ngày 09/5/2006, H03588 ngày 14/5/2008, H03587 ngày 14/5/2008, H03586 ngày 14/5/2008, H02672 ngày 09/5/2006, H03582 ngày 14/5/2008, H03585 ngày 14/5/2008, H02671 ngày 09/5/2006, H03583 ngày 14/5/2008, H02670 ngày 09/5/2006 và H03584 ngày 14/5/2008 do bà Trần Ái L và ông Lê văn T là chủ cũ được cấp và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thực hiện nghĩa vụ giao trả tiền và giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng một lúc ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Phan Thị Kim H, ông Nguyễn Văn Tr có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lương Thiện Th, bà Phạm Thị T chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

2. Việc thay đổi, áp dụng bổ sung hoặc hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 18/2018/QĐ-BPKCTT ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện T sẽ được thực hiện theo quy định tại điều 137, 138 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

3. Về án phí:

Bà Phan Thị Kim H không phải chịu án phí phúc thẩm, bà H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, bà H đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 19518 ngày 22/11/2018 của Chi Cục thi hành án huyện T, tỉnh Tiền Giang được chuyển qua án phí xem như bà H nộp xong.

Ông Lương Thiện Th, bà Phạm Thị T được nhận lại 600.000 đồng theo các biên lai thu số: 18904 và 18905 ngày 19/10/2017 của Chi Cục thi hành án huyện T, tỉnh Tiền Giang.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện T;
- CC THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Thị Kim Em