TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 519/2023/DS-PT
Ngày: 20-9-2023
V/v tranh chấp: "Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và đòi lại tài sản"

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 Thanh Triều

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Diệp Thuý

Bà Trần Thị Kim Em.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Ngô Phúc Thẩm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Trong các ngày 18 và 20 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 55/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2023 về tranh chấp "Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và đòi lại tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 265/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 529/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lưu Thị Tuyết X, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Chị Lê Thị Hồng T, sinh năm 1983 (Có mặt);

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

- *Bị đơn:* Chị Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1970 (Có mặt);

Địa chỉ: Số C, đường L, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1956; (Có mặt)

Địa chỉ: số A, Ô, khu A, thị trấn C, huyện C, Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Chị Trần Thị Kim P, sinh năm 1987 (Có mặt);

Địa chỉ: khu phố C, thị trấn V, huyện G, Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 12/8/2019)

2. Anh Lê Văn T2, sinh năm 1992 (Vắng mặt);

3. Anh Lê Văn T3, sinh năm 1998 (Vắng mặt);

4. Chị Lê Thị Ngọc T4, sinh năm 1998 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

5. Chị Huỳnh Thị L1, sinh năm 1987;

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

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu T5, sinh năm 1959 (Có mặt);

Địa chỉ: Số B, P, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

6. Anh Vũ Trọng N, sinh năm 1977 (Vắng mặt);

Địa chỉ: số C, N, khu phố C, Phường B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

7. Ủy ban nhân dân huyện G.

Đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Thanh B – Chức vụ: Chủ tịch (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

8. Văn phòng C1 (Vắng mặt).

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

9. Ông Phan Văn M, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: số F, Đ, phường S, Quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

10. Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng K.

Đại diện theo pháp luật: Nguyễn Hoàng K - Chức vụ: Trưởng Văn phòng (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Nguyễn Văn C, khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

11. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G.

Đại diện theo pháp luật: Nguyễn Ngọc H – Chức vụ: Giám đốc (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố D, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

12. Chị Nguyễn Thị L2, sinh năm 1975 (Vắng mặt) .

Địa chỉ: khu phố D, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Ngọc T1; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị L1, Nguyễn Hoàng L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Lưu Thị Tuyết X trình bày: Trước đây bà X có nợ tiền của bà Nguyễn Ngọc T1 là 300.000.000đồng có làm biên nhận do bà T1 cất giữ nên bà T1 yêu cầu bà X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2018 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 28, diện tích 416m^2, đất tại ấp B, xã B, huyện G, Tiền Giang theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng 0572/quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD. Trên thửa đất có ngôi nhà cấp 4 thuộc quyền sở hữu của bà X và ngôi nhà này là nhà tình thương và bà X bỏ tiền thêm để cất căn nhà này.

Theo hợp đồng chuyển nhượng đất thì bà X ký tên để làm tin chứ bà X không có giao dịch mua bán đất cho bà T1 và trên hợp đồng cũng không có thể hiện ngôi nhà và cũng không có văn bản nào cho rằng bà X có định đoạt ngôi nhà cho bà T1. Việc vay tiền để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo. Sau đó, bà T1 tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà L1, bà X không hề hay biết cũng như bà L1 tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà L thì bà X cũng không biết đến ngày 10/9/2018 thì bà L nói với bà X là bà T1 đã chuyển phần nợ của bà X nợ bà T1 cho bà L rồi và bà T1 có điện thoại cho bà X như vậy nên bà X mới biết bà L đã mua phần đất diện tích 416m^2 đất này. Bà X không giao dịch mua bán đất hay nợ nần gì với bà L. Hiện nay, bà X là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất và ngôi nhà nêu trên.

Nay, bà X yêu cầu giải quyết như sau:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2018 giữa bà X và bà Nguyễn Ngọc T1 đã được Công chứng tại Văn phòng C1 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 28, diện tích 416m^2, đất ở và trồng cây lâu năm, đất tại ấp B, xã B, huyện G, Tiền Giang. Bà X đồng ý trả số tiền 300.000.000đồng cho bà T1.

2. Hủy đính chính "chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1970, địa chỉ thường trú: số C, L, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 000166.CN.003".

3. Hủy đính chính "chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị L1, sinh năm 1987, địa chỉ thường trú: ấp T, xã Đ, huyện G, Tiền Giang theo hồ sơ số 000166.CN.004".

4. Hủy đính chính "chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1956, địa chỉ thường trú: số A, Ô, khu A, thị trấn C, huyện C, Tiền Giang theo hồ sơ số 000166.CN.005".

Ngày 10/8/2022, bà X khởi kiện bổ sung yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Ngọc T1, ông Phan Văn M với bà Nguyễn Thị L3 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 28, diện tích 415,9m^2, đất ở

và trồng cây lâu năm, đất tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị L1, ông Vũ Trọng N với bà Nguyễn Hoàng L đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 28, diện tích 415,9m^2, đất ở và trồng cây lâu năm, đất tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn chị Nguyễn Ngọc T1 trình bày: Ngày 18/01/2018 chị có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 28, diện tích 416m^2, đất tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang với bà X, giá chuyển nhượng là 300.000.000đồng. Việc ký hợp đồng được thực hiện tại Phòng công chứng, sau khi ký hợp đồng thì chị đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và nộp hồ sơ chuyển nhượng đến cơ quan có thẩm quyền để cấp đổi sang tên đất cho chị. Đồng thời, chị có làm văn bản thỏa thuận tài sản thỏa thuận tài sản trên đất đối với ngôi nhà của bà X.

Sau khi mua đất của bà X thì chị có cho bà X hỏi mượn 38.000.000 đồng có làm giấy tay mượn tiền, sau này bà X đã trả tiền cho chị rồi do anh T2 là con của bà X chuyển khoản trả cho chị 03 lần, 02 lần trả 15.000.000 đồng và 01 lần trả 8.000.000 đồng, sau khi trả xong thì chị đã giao giấy nợ cho bà X rồi. Sau khi chuyển nhượng đất của bà X thì chị đã chuyển nhượng lại cho bà L1 và thủ tục chuyển nhượng cũng hoàn tất nên sau này chị không có liên quan nữa.

Nay bà X yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X và chị thì chị không đồng ý vì chị đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, giữa chị và bà X không có mối quan hệ vay, mượn gì mà chỉ có quan hệ mua bán. Việc chuyển nhượng nhà, đất nêu trên hoàn toàn dựa trên tinh thần tự nguyện và không có việc che đậy cho bất kỳ giao dịch nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị L1 trình bày: Trước đây chị là người mua bán đất nên chị T1 có bán cho chị phần đất diện tích 415,9m^2 với giá 450.000.000 đồng có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có làm biên nhận nhận tiền. Trên phần đất có ngôi nhà do bà X đang ở nhưng chị vẫn cho người thứ ba là bà X thuê mỗi tháng 4.000.000 đồng và con bà X là anh T2 có chuyển khoảng cho chị là 8.000.000 đồng, chị nhận số tiền nhiêu không nhớ. Nay, chị không có tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án.

Nay, bà X yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và bà T1 thì chị không ý kiến vì chị mua đi bán lại nếu có thì chị bán.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hoàng L có đại diện theo ủy quyền là chị P trình bày: Năm 2018, bà L có nhận chuyển nhượng của chị L1 diện tích 415,9m^2, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 28, đất ở nông thôn + trồng cây lâu năm và 01 căn nhà có kết cấu: Móng cột bê tông, nền gạch, vách tường với giá chuyển nhượng thực tế là 600.000.000đồng, theo hợp đồng thì giá chuyển nhượng là 50.000.000đồng. Việc chuyển nhượng đúng theo quy định pháp luật và bà L đã được đính chính ở trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi hoàn thành thủ tục sang tên thì bà L đã làm hợp đồng thuê đất,

nhà cho bà X thuê với giá 4.000.000đồng/tháng từ ngày 10/9/2018. Trước đây và hiện nay bà X vẫn ở trên đất và nhà này.

Do bà X vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê đất và nhà nên bà L khởi kiện yêu cầu: Chấm dứt hợp đồng thuê đất và nhà giữa bà X với bà L xác lập ngày 10/9/2018 và yêu cầu trả tiền thuê nhà, đất từ ngày 10/9/2018 đến ngày xét xử, tạm tính đến ngày hòa giải là 30 tháng x 4.000.000đồng/tháng = 120.000.000đồng. Đồng thời yêu cầu bà X di dời tài sản cá nhân trả lại nhà và đất cho bà L.

Thực tế khi bà L nhận chuyển nhượng đất thì có mua ngôi nhà bằng chứng là ngôi nhà của bà L nên bà X mới ký hợp đồng thuê lại nhà, đất của bà L với giá 4.000.000đồng/tháng. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà X thì bà L không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn T2, anh Lê Văn T3 và chị Lê Thị Ngọc T4 trình bày: Gia đình anh chị có quyền sử dụng đất diện tích 416m^2, thửa số 51, tờ bản đồ số 28, trên đất có căn nhà tình nghĩa do nhà nước cấp cho gia đình anh chị, đất tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Việc vay mượn giữa mẹ anh là bà X với bà T1 và nợ bao nhiêu thì anh chị không biết. Gần đây anh biết mẹ anh chị có vay tiền của bà T1 và bà T1 yêu cầu mẹ anh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên (không có chuyển nhượng căn nhà) là không có cơ sở vì trên đất có căn nhà tình nghĩa của gia đình anh chị mà anh chị là thành viên trong hộ gia đình, anh chị cũng không biết và không có ký tên chuyển nhượng cho bà T1. Sau đó anh chị được biết bà T1 tiếp tục chuyển nhượng cho bà L1, rồi bà L1 chuyển nhượng cho bà L. Ngày 10/9/2018, bà L cho người nói với mẹ anh chị là bà T1 chuyển nợ sang cho bà L và ép mẹ anh chị lăn tay, ký tên vào hợp đồng cho thuê nhà, đất ngày 10/9/2018 để mẹ anh chị thuê lại căn nhà với giá 4.000.000 đồng thay cho tiền lãi hàng tháng mà bà L đòi mẹ anh chị phải trả. Nay, anh chị thống nhất với yêu cầu khởi kiện của mẹ là bà Lưu Thị Tuyết X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn M trình bày: Ông và bà Nguyễn Ngọc T1 là vợ chồng. Ngày 18/01/2018, vợ ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 28, diện tích 416m^2 với bà X, giá chuyển nhượng là 300.000.000đồng. Việc ký hợp đồng được thực hiện tại Phòng công chứng, sau khi ký hợp đồng thì vợ ông đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và nộp hồ sơ chuyển nhượng đến cơ quan có thẩm quyền để cấp đổi sang tên đất cho bà T1. Ngày 18/01/2018, bà X, bà T1 có ký Văn bản thỏa thuận tài sản trên đất đối với ngôi nhà của bà X, theo đó, bà X đồng ý chuyển giao căn nhà cấp 4 được xây dựng trên thửa đất cho vợ ông mà không đòi hỏi thêm bất kỳ điều kiện gì. Nay, ông thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của vợ ông, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà X. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G trình bày: Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà X sang cho bà T1, từ bà T1 cùng chồng là ông M sang cho bà L1 và từ bà L1 cùng

chồng là ông N sang cho bà L được Chi nhánh thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 76, 79 Nghị định số 43/2006/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Do đó, đối với trường hợp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy xác nhận thay đổi của Chi nhánh tại trang 3, trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00055, Chi nhánh không có cơ sở xem xét. Tuy nhiên, trong trường hợp Tòa án có Bản án hoặc Quyết định có hiệu lực pháp luật liên quan đến giấy chứng nhận đã cấp, Chi nhánh sẽ căn cứ để thực hiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện G trình bày: Theo đơn khởi kiện của bà X yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X, bà T1 và hủy đính chính chuyển nhượng cho bà T1 theo hồ sơ số 000166.CN.003 ngày 31/3/2016, hủy đính chính chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị L1 theo hồ sơ số 000166.CN.004 ngày 31/3/2016 và hủy đính chính chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hoàng L theo hồ sơ số 000166.CN.005 ngày 31/3/2016, Uỷ ban nhân dân huyện không có ý kiến, việc giải quyết do Tòa án quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng K trình bày: Đối với yêu cầu của bà X về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với bà L1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 với bà L đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 28, đất tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng K không đồng ý với yêu cầu trên vì Văn phòng công chứng đã thực hiện đúng quy trình, thủ tục công chứng và đúng với ý chí, nguyện vọng của các bên. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L2 trình bày: Số tiền anh T2 chuyển nhượng cho chị ngày 12/12/2018 là tiền nợ riêng của anh T2 mượn chị trước đó nên anh T2 chuyển trả lại cho chị.

Anh Vũ Trọng N và Văn phòng C1 vắng mặt không có lý do, mặc dù được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 265/2022/DSST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: Điều 26, Điều 35, Điều 34, Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 244 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 124, 127, 166, 472, 481, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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,

X1:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Tuyết X.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Hoàng L.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2018 giữa bà Lưu Thị Tuyết X và bà Nguyễn Thị T6 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 28, diện tích 416m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 công chứng số 0572, quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2018.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2018 giữa bà Nguyễn Thị T6, ông Phan Văn M và chị Huỳnh Thị L1 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 28, diện tích 415,9m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng K công chứng số 0002076, quyển số 06 2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/6/2018.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2018 giữa chị L1, anh N và bà Nguyễn Hoàng L đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 28, diện tích 415,9m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C2 công chứng số 004024, quyển số 10/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/10/2018.

- Hủy điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G xác nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc T1 theo hồ sơ số 000166.CN.003 ngày 31/5/2018; chuyển nhượng cho chị Huỳnh Thị L1 số 000166.CN.004 ngày 25/6/2018 và chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hoàng L số 000166.CN.005 ngày 29/10/2018.

Buộc bà Lưu Thị Tuyết X có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Ngọc T1 số tiền 300.000.000đồng và tiền lãi 135.000.000đồng, tổng cộng vốn và lãi là 435.000.000đồng (Bốn trăm ba mươi lăm triệu đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Nguyễn Ngọc T1, ông Phan Văn M có nghĩa vụ trả cho chị Huỳnh Thị L1 số tiền 450.000.000đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc chị Huỳnh Thị L1, anh Vũ Trọng N có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Hoàng L số tiền 600.000.000đồng (Sáu trăm triệu đồng) khi án có hiệu pháp luật.

Bà X được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền, để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

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

Ngày 12/9/2022, bà Nguyễn Hoàng L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà L.

Ngày 01/11/2022 chị Huỳnh Thị L1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Tuyết X.

Ngày 14/11/2022 bị đơn chị Nguyễn Ngọc T1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Nguyễn Ngọc T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm. Bà Huỳnh Thị L1 có đại diện là bà T5 trình bày kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ do đó bà L1 yêu cầu sửa bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện G để đảm bảo quyền lợi cho bà L1. Bà Nguyễn Hoàng L có đại diện theo ủy quyền là chị P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và giữ nguyên đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo và đơn khởi kiện của bà L.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc T1, bà Huỳnh Thị L1, bà Nguyễn Hoàng L. Sửa bản án sơ thẩm số 265/2022/DSST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang, bác yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Tuyết X. Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng đúng pháp luật, chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Hoàng L. Ghi nhận sự tự nguyện của bà L không yêu cầu bà X trả tiền thuê nhà và đất là 188.000.000đồng. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà X trả tiền thuê nhà và đất là 188.000.000đồng.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thời hạn kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc T1, bà Huỳnh Thị L1, bà Nguyễn Hoàng L còn trong thời hạn luật định, đúng theo quy định tại các 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 quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và đòi lại tài sản" là đúng quy định pháp luật.

[3] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Lưu Thị Tuyết X có đại diện theo uỷ quyền chị Lê Thị Hồng T, bị đơn chị Nguyễn Ngọc T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan bà Huỳnh Thị L1 có người đại diện theo uỷ quyền là bà Nguyễn Thị Thu T5, bà Nguyễn Hoàng L có đại diện uỷ quyền là chị Trần Thị Kim P và ông Phan Văn M đều có mặt, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T2, anh Lê Văn T3, chị Lê Thị Ngọc T4, anh Vũ Trọng N, Ủy ban nhân dân huyện G, Văn Phòng C1, Văn Phòng C2, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, chị Nguyễn Thị L2 tất cả đều vắng mặt và đương sự có đơn xin vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về nội dung vụ án: Bà X cho rằng trước đây bà có nợ tiền của bà Nguyễn Ngọc T1 là 300.000.000đồng có làm biên nhận do bà T1 cất giữ, nên giữa bà và bà T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2018 đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 28, diện tích 416m^2, đất tại ấp B, xã B, huyện G, Tiền Giang theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng 0572/quyển số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD.

Theo lời trình bày của bà X việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với chị T1 để làm tin chứ bà X không có giao dịch mua bán đất cho chị T1 và trên hợp đồng cũng không có thể hiện ngôi nhà và cũng không có văn bản nào cho rằng bà X có định đoạt ngôi nhà cho chị T1. Việc vay tiền để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo. Sau đó, chị T1 tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà L1, bà X không hề hay biết cũng như bà L1 tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà L thì bà X cũng không biết đến ngày 10/9/2018 thì bà L nói với bà X là chị T1 đã chuyển phần nợ của bà X nợ chị T1 cho bà L rồi và chị T1 có điện thoại cho bà X như vậy nên bà X mới biết bà L đã mua phần đất diện tích 416m^2 đất này. Bà X không giao dịch mua bán đất hay nợ nần gì với bà L. Hiện nay, bà X vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất và ngôi nhà nêu trên. Do đó bà yêu cầu huỷ các hợp đồng chuyển nhượng trên.

Căn cứ bà yêu cầu bà cho rằng việc bà chuyển nhượng đất với bà T1 là hợp đồng giả tạo vì trên đất còn có ngôi nhà do bà xây cất trong hợp đồng chuyển nhượng không có ghi chuyển nhượng tài sản trên đất và ngôi nhà này là ngôi nhà tình thương.

Đối với chị Nguyễn Ngọc T1 không chấp nhận yêu cầu của bà X vì hợp đồng đôi bên được lập tại Văn phòng C1 và việc ký kết hợp đồng này đôi bên đều hoàn toàn tự nguyện.

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy việc giao dịch ký hợp đồng chuyển nhượng giữa bà X với chị T1 là có thật và hợp đồng chuyển nhượng này được lập thành văn bản đôi bên đều có ký tên và xác nhận của Văn phòng công chứng. Số tiền đôi bên thừa nhận là 300.000.000đồng. Phía bà X cho rằng đây là tiền vay, phía chị T1 cho rằng đây là tiền mua bán đất.

Việc bà X cho rằng việc giao dịch chuyển nhượng này chỉ là giả tạo để thực hiện việc vay tiền của chị T1, vì bà không có bán đất vì trên đất có ngôi nhà bà đang ở.

Đối với chị T1 tại phiên toà phúc thẩm, chị T1 trình bày rằng bà X có chuyển nhượng đất cho chị với giá 300.000.000đồng. Tại thời điểm này bà X đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng S phòng giao dịch Chợ G, bà X cùng chị T1 có đến Ngân hàng giao cho bà X số tiền 300.000.000đồng để bà X trả tiền vay cho Ngân hàng số tiền mà bà X đã vay và bà X có ký tên vào biên nhận nhận tiền. Chứng cứ chị T1 đưa ra tại phiên toà phúc thẩm là tờ biên nhận do chị T1 viết bà X ký tên.

Tại phiên toà phúc thẩm, ngày 08/6/2023 đại diện uỷ quyền của bà X yêu cầu giám định chữ viết tại Phòng K1 - Công an T7 trong biên nhận ngày 18/01/2018 do chị T1 cung cấp. Và Toà án có tiến hành gửi mẫu đi giám định và tại kết luận số 1466/KL-KTHS của Phòng K1 - Công an tỉnh T7 đã kết luận chữ ký dạng chữ viết tên X trên các tài liệu mẫu so sánh không ổn định nên không đủ cơ sở kết luận.

Việc bà X cho rằng hợp đồng mang tính giả tạo và không có ký tên vào biên nhận nhận tiền, thực chất là vay tiền nhưng bà không có chứng cứ gì chứng minh cho việc vay tiền này, mặc dù tại biên nhận do bà T1 cung cấp cơ quan giám định kết luận "chữ ký dạng chữ viết tên X trên các tài liệu mẫu so sánh không ổn định nên không đủ cơ sở kết luận" nhưng tại đơn khởi kiện do bà X viết và ký tên bà X cũng thừa nhận "tôi có nợ vay của bà Nguyễn Ngọc T1 số tiền 300.000.000đồng (biên nhận do bà T1 cất giữ và yêu cầu tôi phải ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/01/2018).

Đối chiếu với hợp đồng chuyển nhượng này 18/01/2018 và biên nhận ngày 18/01/2018 đều cùng một thời gian, đồng thời bà X cho rằng khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không có chuyển nhượng tài sản trên đất, việc trình bày này là không có cơ sở vì tại thời điểm chuyển nhượng hợp đồng chuyển nhượng đất, thì giữa bà X và chị T1 có ký văn bản thoả thuận chuyển giao về tài sản trên đất có xác nhận tại Văn phòng C1 và bà X đều thừa nhận các chữ ký và chữ viết trong các văn bản do bà ký và viết tên.

Qua biên bản định giá đất thực tế tại địa phương thì phần đất giá đất thực tế diện tích 416m^2 có giá trị là 487.502.000 đồng, thời điểm bà X chuyển nhượng đất ngày 18/01/2018 và ngày thẩm định giá năm 2020 giá đất chênh lệch không lớn cho nên không thể nói đây là hợp đồng giả cách.

Bà X cho rằng trên đất có ngôi nhà tình thương nhưng tại văn bản xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B xác nhận căn nhà bà X không phải là nhà tình thương. Nên việc trình bài này là không có cơ sở.

Đối với yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hoàng L có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu bà X trả tiền thuê nhà, đất với số tiền là 188.000.000đồng. Đồng thời yêu cầu bà X di dời tài sản cá nhân trả lại nhà và đất cho bà L. Việc bà X không đồng ý yêu cầu này là không có căn cứ vì khi bà L1 đã chuyển nhượng phần đất trên cho bà Hoàng L thì giữa bà Hoàng L và bà X có lập hợp đồng cho thuê nhà và đất mặc dù hợp đồng đôi bên không có xác nhận của chính quyền địa phương. Căn cứ vào biên bản hoà giải tại ấp ngày 21/5/2019 bà X thừa nhận có thuê nhà và xin đóng lãi. Đồng thời bà X xin hai

tháng để dọn nhà trả cho bà L. Tuy nhiên sau khi hoà giải đến nay bà X không thực hiện xem như vi phạm nghĩa vụ. Việc bà L khởi kiện yêu cầu là có căn cứ tuy nhiên tại phiên toà đại diện uỷ quyền bà L chấp nhận không yêu cầu bà X trả số tiền này, chỉ yêu cầu bà X giao nhà và đất cho bà. Xét thấy đây là sự tự nguyện của các đương sự và không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Xét điều kiện bà X hiện nay chưa có nơi ở mới nhằm để tạo điều kiện cho bà X đi tìm nơi ở mới, do đó bà X được quyền lưu cư trong hạn 6 tháng để tìm nơi ở mới. Hết hạn thời gian trên bà X phải giao nhà và đất cho bà Hoàng L.

Đối với anh Lê Văn T2, anh Lê Văn T3, chị Lê Thị Ngọc T4 cho rằng đây là đất cấp cho hộ bà X tự ý chuyển nhượng không có sự đồng ý của các thành viên trên nên yêu cầu huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, xét yêu cầu này là không có cơ sở vì căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cá nhân bà Lưu Thị Tuyết X nên yêu cầu của ông T2, anh T3, chị T4 là không có cơ sở.

[5] Từ những phân tích nêu trên, xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Ngọc T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hoàng L, bà Huỳnh Thị L1 là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện G.

[6] Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí: Bà Nguyễn Ngọc T1, bà Huỳnh Thị L1, bà Nguyễn Hoàng L không phải chịu án phí phúc thẩm và án phí sơ thẩm. Bà Lưu Thị Tuyết X phải chịu án phí sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 244 và Điều 147, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, 472, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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,

Chấp nhận nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc T1, bà Huỳnh Thị L1, bà Nguyễn Hoàng L. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 265/2022/DSST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị Tuyết X về việc yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2018 giữa bà X và bà Nguyễn Ngọc T1 đã được Công chứng tại Văn phòng C1 đối với

thửa đất số 51, tờ bản đồ số 28, diện tích 416m^2, đất ở và trồng cây lâu năm, đất tại ấp B, xã B, huyện G, Tiền Giang. Bà X đồng ý trả số tiền 300.000.000đồng cho bà T1.

- Hủy đính chính "chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1970, địa chỉ thường trú: số C, L, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 000166.CN.003".

- Hủy đính chính "chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị L1, sinh năm 1987, địa chỉ thường trú: ấp T, xã Đ, huyện G, Tiền Giang theo hồ sơ số 000166.CN.004".

- Hủy đính chính "chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1956, địa chỉ thường trú: số A, Ô, khu A, thị trấn C, huyện C, Tiền Giang theo hồ sơ số 000166.CN.005".

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hoàng L về việc yêu cầu bà Lưu Thị Tuyết X di dời tài sản để giao trả phần đất có diện tích 415,9m^2 thuộc thửa 51, tờ bản đồ số 28, tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang hiện do bà Nguyễn Hoàng L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất cho bà Nguyễn Hoàng L sau khi hết thời hạn lưu cư.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Hoàng L yêu cầu bà Lưu Thị Tuyết X trả số tiền thuê nhà và đất là 188.000.000đồng.

3. Về thời gian lưu cư: Bà Lưu Thị Tuyết X được quyền lưu cư trong thời gian 6 tháng kể từ ngày tuyên bản án phúc thẩm (20/9/2023).

4. Về án phí:

Chị Nguyễn Ngọc T1 không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn lại cho chị T1 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0026645 ngày 17/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

Bà Huỳnh Thị L1 không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn lại cho bà L1 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0026613 ngày 03/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

Bà Nguyễn Hoàng L không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bà Lưu Thị Tuyết X phải chịu án phí sơ thẩm là 600.000đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 600.000đồng theo biên lai thu số 40406 ngày 15/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G. H1 lại bà Lưu Thị Tuyết X 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006374 ngày 10/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

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 quy định tại các điều 6, 7, 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.

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

Án tuyên vào lúc 08 giờ 15 phút, ngày 20/9/2023 có mặt chị Lê Thị Hồng T, chị Nguyễn Ngọc T1, bà T5, chị P, ông M, bà Hoàng L./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Phòng KTNV &THA TAT;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Thanh Triều