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

Bản án số: 223/2023/DS-PT

Ngày: 22 - 9 - 2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Châu.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tấn Tài;

Ông Nguyễn Phước Hưng.

- Thư ký phiên tòa: Bà La Hồng Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Bà Nguyễn Mỹ Duyên - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 15 và ngày 22 tháng 9 năm 2023 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 155/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 196/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 232/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Đức K, sinh năm 1964;

1.2. Bà Bùi Thị Q, sinh năm 1976;

Nơi cư trú: Ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Đức K, bà Bùi Thị Q: Ông Huỳnh Thảo L, sinh năm 1982. Nơi cư trú: Số A đường B, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang – là người đại diện theo uỷ quyền (Theo Giấy ủy quyền được Phòng Công chứng Huỳnh Minh H, công chứng số 14, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/01/2021).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết X, sinh năm 1967

Nơi cư trú: Số C, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Đại diện hợp pháp của của bị đơn: Ông Trần Danh M, sinh năm 1951. Nơi cư trú: Số C đường T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang – là người đại diện theo uỷ quyền (Theo Giấy ủy quyền được Phòng C2, công chứng số 273, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 20/5/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Tuyết X: Luật sư Trần Văn N - Văn phòng Luật sư Trần Văn N thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A, địa chỉ: Số E N, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị T (C), sinh năm 1967;

Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T: Bà Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm 1977. Nơi cư trú số 2M11, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang - là đại diện theo uỷ quyền (Giấy ủy quyền do Văn phòng C3 công chứng số 428, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T: Luật sư Trần Tiến V1 - Văn phòng L4 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A, địa chỉ: Số E đường H, khóm Đ, phường Đ, thành phố L, tỉnh An Giang.

3.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc T1, sinh năm 1994;

3.3. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1991;

3.4. Cháu Nguyễn Thùy Ngọc V2, sinh năm 2016;

Đại diện hợp pháp của cháu V2: Bà Nguyễn Thị Ngọc T1 và ông Nguyễn Văn T2 – là người đại diện theo pháp luật.

Cùng cư trú tại: Số C, tổ A, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang

3.5. Bà Bùi Thúy V3, sinh năm 1970;

3.6. Bà Nguyễn Thị Mỹ L1, sinh năm 1996;

3.7. Bà Nguyễn Thị Mỹ T3, sinh năm 1989;

3.8. Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1986;

3.9. Cháu Nguyễn Văn C1, sinh năm 2016

Đại diện hợp pháp của cháu C1: Ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị Mỹ T3 - là người đại diện theo pháp luật.

Cùng cư trú: Số C, tổ A, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang

3.10. Bà Trần Thị S, sinh năm 1926 đã chết ngày 15/7/2021

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị S:

3.10.1. Bà Nguyễn Thị Thanh L2, sinh năm 1947;

3.10.2. Bà Nguyễn Thị Kim K1, sinh năm 1954;

3.10.3. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1956;

3.10.4. Bà Nguyễn Thị X1, sinh năm 1962;

Cùng cư trú: Tổ A, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang

3.10.5. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1959;

Nơi cư trú: Ấp B, xã V, huyện V (nay là huyện V), tỉnh Hậu Giang.

3.10.6. Bà Nguyễn Thị T (C), sinh năm 1967;

Nơi cư trú: Số C, tổ A, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang;

Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T: Bà Nguyễn Thị Thanh V, sinh năm 1977. Nơi cư trú số 2M11, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang - là đại diện theo uỷ quyền (Giấy ủy quyền do Văn phòng C3 công chứng số 428, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2022).

3.11. Ủy ban nhân dân thành phố L;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị Hoa R – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố L

Trụ sở: Số I đường N nối dài, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang;

3.12. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T9

Trụ sở: Số H Quốc lộ I, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang;

- Ông Lưu Hữu G, sinh năm 1963

Nơi cư trú: Số B, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang;

3.13. Văn phòng C4 (Nay là Văn phòng C5)

Địa chỉ: Số H đường T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết X.

(Tại phiên tòa ông L, bà X, ông M, luật sư N, bà T, bà Thanh V4, bà B có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

** Nguyên đơn do ông Huỳnh Thảo L là người đại diện theo ủy quyền vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày:* Ông Nguyễn Đức K, bà Bùi Thị Q có nhận chuyển nhượng nhà và đất tọa lạc tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang của bà Nguyễn Thị Tuyết X. Đến ngày 24/9/2020, ông K, bà Q được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T9 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 822226 (số vào sổ cấp GCN: CS15859), thửa số 200, tờ bản đồ số 11, diện tích 57,6 m^2 đất ở đô thị tọa lạc tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Ông Nguyễn Đức K, bà Bùi Thị Q đến nhận bàn giao nhà và đất thì bà Trần Thị S, bà Nguyễn Thị T không đồng ý dọn đồ đạc, di dời đi nơi khác để cho ông bà sử dụng. Ông Nguyễn Đức K, bà Bùi Thị Q đã yêu cầu bà Nguyễn Thị Tuyết X phải có trách nhiệm bàn giao nhà đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết nhưng bà X không thực hiện mà yêu cầu ông bà tự thực hiện.

Nay, ông Huỳnh Thảo L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đức K, bà Bùi Thị Q xác định lại đối với yêu cầu khởi kiện với nội dung: Buộc bà Nguyễn Thị Tuyết X, bà Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Ngọc T1, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thùy Ngọc V2, Bùi Thúy V3, Nguyễn Thị Mỹ L1, Nguyễn Thị Mỹ T3, Nguyễn Văn T4, Nguyễn Văn C1 cùng có nghĩa vụ dọn dẹp đồ đạc, đi dời đi nơi khác bàn giao nhà và đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 822226, số vào sổ cấp GCN CS15859, thửa đất số 200, tờ bản đồ số 11, diện tích 57,6 m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T9 cấp ngày 24/9/2020 cho ông Nguyễn Đức K, bà Bùi Thị Q, đất tọa lạc tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang cho nguyên đơn sử dụng do ông K, bà Q là người thứ ba ngay tình. Trong trường hợp không thể thực hiện được giao nhà đất thì bảo vệ quyền lợi của ông K, bà Q khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, trả lại tiền chuyển nhượng theo hợp đồng là 200.000.000 đồng, tiền bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá đất theo chứng thư thẩm định với số tiền 300.000.000 đồng

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết X do ông Trần Danh M có ý kiến trình bày:*

Ngày 23/04/2019, ông Lưu Hữu G gặp bà X yêu cầu vay 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*) ông G giao lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 146 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ bà Trần Thị S. Bà X đã được sang tên trang 4, bà X chỉ biết ký tên tại công chứng giao tiền cho ông G và nhận hồ sơ. Bà X không biết thửa đất ở đâu và những người đứng tên trong giấy là người nào. Ngày 29/05/2019, (1 tháng sau) ông G yêu cầu bà X ra công chứng N ký tên chuyển nhượng lại cho người khác để ông trả lại số tiền vay là 62.000.000 đồng (*Sáu mươi hai triệu đồng*) có tính lãi, bà X chỉ biết ký tên bên chuyển nhượng còn bên nhận chuyển nhượng bà cũng không gặp mặt họ, bà chỉ biết ký tên để nhận số tiền cho vay là 62.000.000 đồng (*Sáu mươi hai triệu đồng*) từ tay ông G, việc làm ăn theo mô hình này bà X và ông G đã 4 lần từ năm 2018 đến 2019. Ngày 01/06/2019, gia đình ông G đã trốn khỏi nơi cư trú, ông G đã lừa đảo nhiều người nhiều vụ án tương tự yêu cầu được triệu tập ông G.

Phần giao dịch dân sự việc mua bán giữa bà X và vợ chồng ông Nguyễn Đức K thì ông K và bà Q mua tài sản nhà đất từ tên bà X được xác lập trang 4 tại công chứng N, bà không gặp mặt ông K, bà Q là hai người mua. Bà X chỉ được ông G hướng dẫn cho bà ký tên, sau đó nhận tiền 62.000.000 đồng (*Sáu mươi hai triệu đồng*) từ tay ông G là bà X ra về.

Ông K, bà Q không giao tiền cho bà X, Công chứng không giải thích bên mua bán không gặp mặt nhau. Bà X chỉ biết ký tên người chuyển nhượng. Bà Q, ông K cho rằng bà X không bàn giao tài sản là sai, không có căn cứ. Bà X còn chưa biết thửa đất của bà S ở đâu, vị trí, ông K, bà Q cũng hoàn toàn không biết không yêu cầu chỉ mua bán theo người giới thiệu và trên giấy tờ. Ông K, bà Q và ông G tự ý ghi trong hợp đồng chuyển nhượng giá 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) là không có cơ sở, tự đặt ra. Bà X thiết nghĩ diện tích 57,6m^2 đất và căn nhà bà Trần Thị S giá không thấp hơn 800.000.000 đồng (*T5 trăm triệu đồng*). Công chứng và ông G quá dễ dãi đã bỏ qua những chi tiết giao dịch dân sự là vi phạm. Tài sản của bà Trần Thị S chỉ ở giai đoạn thuận phân chia tài sản để đổi giấy chứng nhận, Công chứng đã cho hợp đồng chuyển nhượng bán tài sản, tuy là hộ nhưng cũng chưa đủ yếu tố để bán.

Tài sản này bà S chỉ có 50% do chồng chết cần phải tính đến hàng thừa kế, bà S hiện còn 8 người con còn sống, Công chứng đưa người làm chứng, không có uỷ quyền công chứng tự đưa 4 người cháu của bà S ở 4 địa điểm ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng trong khi không có yêu cầu là sai phạm, không bình thường. Việc ký tên người bán là bà X với ông K, bà Q người mua không có mặt cùng nhau tại công chứng là sai phạm do mua bán trên giấy tờ việc giao dịch không có thật.

Từ những tình tiết giao dịch nêu trên bà Nguyễn Thị Tuyết X yêu cầu T6 tuyên bố:

1/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng C4 số 146 ngày 23/04/2019 từ bà Trần Thị S, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị Mỹ T3, bà Nguyễn Thị Mỹ L1, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Mỹ H3, ông Lưu Hữu G cho bà Nguyễn Thị Tuyết X là vô hiệu.

2/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng C4 số 216 ngày 29/05/2019. Giữa bà Nguyễn Thị Tuyết X cho ông Nguyễn Đức K và bà Bùi Thị Q là vô hiệu.

Ông G là người giao nhận thực hiện các giao dịch và làm các hợp đồng chuyển nhượng nhưng tại phiên tòa ông G vắng mặt nên không yêu cầu xem giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tách ra giải quyết bằng vụ kiện khác

***** *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T có yêu cầu độc lập với nội dung:* Nguồn gốc tài sản là quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Trần Thị S theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U379157 (số vào sổ cấp giấy 03195 QSDĐ/gA) ngày 11/01/2002 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp thửa

đất số 62, tờ bản đồ số 11, diện tích 57,60m^2, loại đất thổ cư, tọa lạc tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. Trên diện tích đất có các căn nhà:

+ Căn nhà 1 do bà Nguyễn Thị T đang quản lý, sử dụng địa chỉ số 341/10 với cấu trúc nhà nền gạch, vách tường+tole có gát lửng sàn gỗ tạp, mái lợp tole và trong nhà còn có những người đang sống, gồm:con bà T tên Nguyễn Thị Ngọc T1, con rể bà T là Nguyễn Văn T2 và cháu Nguyễn Thùy Ngọc V2, sinh năm 2016 là con Nguyễn Ngọc T1.

+ Căn nhà số B do bà Bùi Thúy V3 đang quản lý, sử dụng địa chỉ nhà số C, trong nhà còn có những người đang sống, gồm: con bà V3 là Nguyễn Thị Mỹ T3, con rể Nguyễn Văn T4 và cháu Nguyễn Văn C1, sinh năm 2016 là cháu ngoại bà V3 đang sinh sống

Do, bà T vay tiền nhằm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ mẹ là bà S sang cho bà T nên các bên không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng, bên chuyển quyền giao tài sản, bên nhận chuyển quyền trả tiền, do đó chỉ chuyển quyền đất mà không chuyển quyền nhà và bên nhận chuyển quyền không thực hiện nghĩa vụ trả tiền tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/4/2019, nguyên đơn yêu cầu dọn dẹp, di dời đồ đạc đi nơi khác bàn giao nhà và đất nhưng không có chứng cứ chứng minh 02 căn nhà của nguyên đơn mà các căn nhà này vẫn thuộc quyền sở hữu của bà T, bà V3.

Bà Nguyễn Thị T vay tiền của ông Lưu Hữu G số tiền 30.000.000 đồng, bà T đã trả hết số tiền vay cho ông G theo biên nhận ngày 20/12/2019. Khi bà T vay tiền thì bà T không ký bất cứ văn bản nào về việc chuyển quyền sử dụng đất. Không biết cách nào ông G để cho bà X đứng tên quyền sử dụng đất được xác lập quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Tuyết X ngày 16/5/2019. Do đó, bà X chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông K, bà Q theo Hợp đồng số 216, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/5/2019.

Hợp đồng giả tạo vay tiền chuyển quyền sử dụng đất nên ông K, bà Q không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 200.000.000 đồng tại Hợp đồng số 216, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/5/2019 do Văn phòng C4 chứng nhận. Ông G cho vay tiền bằng hình thức chuyển quyền sử dụng đất nên vụ án liên quan đến ông G. Nay, bà Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

1/ Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Hợp đồng số 146, quyển số 01/TP/CC-SCC-HDGD ngày 23/4/2019 giữa hộ bà Trần Thị S với bà Nguyễn Thị Tuyết X và Hợp đồng số 216, quyển số 01/TP/CC-SCC-HDGD ngày 29/5/2019 giữa bà Nguyễn Thị Tuyết X với ông Nguyễn Đức K, bà Bùi Thị Q

2/ Xóa phần chỉnh lý lại ngày 16/5/2019, bà Nguyễn Thị Tuyết X đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U379157 (số vào sổ cấp giấy 03195 QSDĐ/gA) do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 11/01/2002 do hộ bà Trần Thị S đứng tên.

3/ Xóa phần chỉnh lý lại ngày 15/9/2020, ông Nguyễn Đức K, bà Bùi Thị Q đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U379157 (số vào sổ cấp giấy 03195 QSDĐ/gA) do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 11/01/2002 do hộ bà Trần Thị S đứng tên.

4/ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 822226 (số vào sổ cấp GCN: CS15859) ngày 24/9/2020 do Sở T9 cấp cho ông Nguyễn Đức K, bà Bùi Thị Q đứng tên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thúy V3 có đơn yêu cầu độc lập nhưng vắng mặt, bà V3 có yêu cầu với nội dung:*

1/ Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Hợp đồng số 146, quyển số 01/TP/CC-SCC-HDGD ngày 23/4/2019 giữa hộ bà Trần Thị S với bà Nguyễn Thị Tuyết X và Hợp đồng số 216, quyển số 01/TP/CC-SCC-HDGD ngày 29/5/2019 giữa bà Nguyễn Thị Tuyết X với ông Nguyễn Đức K, bà Bùi Thị Q

2/ Xóa phần chỉnh lý lại ngày 16/5/2019, bà Nguyễn Thị Tuyết X đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U379157 (số vào sổ cấp giấy 03195 QSDĐ/gA) do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 11/01/2002 do hộ bà Trần Thị S đứng tên.

3/ Xóa phần chỉnh lý lại ngày 15/9/2020, ông Nguyễn Đức K, bà Bùi Thị Q đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U379157 (số vào sổ cấp giấy 03195 QSDĐ/gA) do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 11/01/2002 do hộ bà Trần Thị S đứng tên.

4/ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 822226 (số vào sổ cấp GCN: CS15859) ngày 24/9/2020 do Sở T9 cấp cho ông Nguyễn Đức K, bà Bùi Thị Q đứng tên.

** Ủy ban nhân dân thành phố L vắng mặt nhưng có Công văn số 2199/UBND-NC V/v vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án dân sự nguyên đơn ông Nguyễn Đức K, bà Bùi Thị Q; bị đơn Nguyễn Thị Tuyết X ngày 24/5/2022*: Do, điều kiện công tác Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố L không thể tham gia quá trình tố tụng tại Tòa án được, vì vậy xin được phép vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án các cấp.

** Sở T9 vắng mặt nhưng có Công văn số 1668/STNMT-VPĐKĐĐ V/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Tuyết X, ông Nguyễn Đức K và bà Bùi Thị Q ngày 10/6/2022, thể hiện nội dung:*

1. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Tuyết X:

Khu đất có diện tích 57,6 m^2 đất thổ cư tọa lạc phường M, thành phố L do hộ bà Trần Thị S quản lý, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 03195QSDĐ/gA được UBND thành phố L cấp ngày 11/1/2002.

Ngày 23/4/2019, hộ bà Trần Thị S chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Tuyết X theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C4 chứng nhận cùng ngày và nộp hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND thành phố L.

Ngày 16/5/2019, Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh L5 chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Nguyễn Thị Tuyết X.

Căn cứ Điều 19 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T10 quy định trường hợp nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất đo Văn phòng đăng ký dất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận đã cấp theo thẩm quyền do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định. Do đó, việc Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh L5 thực hiện chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Tuyết X là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định pháp luật.

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức K và bà Bùi Thị Q

Khu đất có diện tích 57,6m^2 đất thổ cư toạ lạc phường M, thành phố L do hộ bà Trần Thị S quản lý, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 03195QSDĐ/gA được UBND thành phố L cấp ngày 11/1/2002. Ngày 16/5/2019, Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh L5 chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận với nội dung: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Tuyết X.

Ngày 29/5/2019, bà Nguyễn Thị Tuyết X chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Đức K và bà Bùi Thị Q theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C4 chứng nhận cùng ngày và nộp hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND thành phố L.

Ngày 15/9/2020, Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh L5 chỉnh biến động trên Giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức K và bà Bùi Thị Q.

Do, ông Nguyễn Đức K và bà Bùi Thị Q có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 24/9/2020, Sở T9 đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CX 822226 (số vào sổ CS15859) cho ông Nguyễn Đức K và bà Bùi Thị Q.

Căn cứ Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định khi người sử dụng đất thực hiện các quyền của người sử dụng đất mà phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Sở T9. Do đó, việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T9 thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận theo yêu cầu của ông

Nguyễn Đức K và bà Bùi Thị Q là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định pháp luật.

Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 03195QSDĐ/gA do UBND thành phố L cấp ngày 11/1/2002 và được Sở T9 cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CX 822226 (số vào sổ CS15859) cấp ngày 24/9/2020 cho ông Nguyễn Đức K và bà Bùi Thị Q.

Đồng thời, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T9 có Công văn số 2773/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 08/9/2022 V/v đề nghị vắng mặt trong quá trình tố tụng với nội dung qua rà soát Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T9 có ý kiến như sau: Việc cung cấp các tài liệu, chứng cứ và ý kiến về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Tuyết X, ông Nguyễn Đức K và bà Bùi Thị Q, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T9 đã có ý kiến tại Công văn số 1668/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 10/6/2022 gửi Tòa án nhân dân thành phố L để xem xét, giải quyết. Nay Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Tòa án nhân dân thành phố L cho phép được vắng mặt trong quá trình tố tụng.

** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị S, sinh năm 1926 chết ngày 15/7/2021, bà Nguyễn Thị Thanh L2 có ý kiến trình bày:* Bà xác định bà là con của bà Trần Thị S lúc mẹ bà còn sống thì không hề có ai đưa hay nghe nói mẹ bà là S ký bán chuyển nhượng nhà đất cho ai vì vào thời điểm này bà ở gần nhà của bà S, bà cũng khẳng định không hề ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/4/2019 để ký hợp đồng cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi lại nhà đất thì bà không đồng ý, bà đồng ý với yêu cầu độc lập của em bà là bà T và bà V3. Đồng thời, bà có yêu cầu được vắng mặt không tham gia tố tụng tại tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Mỹ L1:* Chị là con ruột của bà Bùi Thúy V3, chị sống cùng nhà với mẹ và chị có phụ sửa chữa nhà cửa do ở chung với mẹ chị. Vào thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/4/2019, để ký hợp đồng cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị xác định ông G vào ngày này đem giấy tờ tới công ty của chị làm (công ty Đ3) để ký giấy tờ kêu ký và khi đem giấy tờ kêu ký thì chị ký tên chỉ nghe làm giấy tờ nhà cho mẹ và cô T nên chị ký tên không hề đọc nội dung hợp đồng vì lúc ra ký tên có chị, Nguyễn Thị Mỹ T3, Nguyễn Thị Ngọc T1 ra cùng ký tên do ông G hẹn chỗ đi lại ký tên và trong lúc đó các chị không hề có thời gian để đọc lại nội dung vì là giờ nghỉ giải lao phải vào làm việc, chị cũng xác định khi ký không hề biết đây là hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà X, chị cũng không hề chuyển nhượng nhà đất gì cả vì từ đó đến giờ gia đình vẫn ở tại đây.

+ Chị Nguyễn Thị Mỹ T3 có ý kiến trình bày: Chị thống nhất với ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị T, chị không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

+ Chị Nguyễn Thị Ngọc T1, anh Nguyễn Văn T2, cháu Nguyễn Thùy Ngọc V2, sinh năm 2016 do cha mẹ ruột là chị Nguyễn Thị Ngọc T1 và anh Nguyễn Văn T2 là người đại diện theo pháp luật; anh Nguyễn Văn T4, cháu Nguyễn Văn C1, sinh năm 2016 do cha mẹ ruột anh Nguyễn Văn T4, chị Nguyễn Thị Mỹ T3

là người đại diện theo pháp luật và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị S, sinh năm 1926 chết ngày 15/7/2021, gồm: bà Nguyễn Thị Kim K1, bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Nguyễn Thị X1, ông Lưu Hữu G, Văn phòng C4 (Nay là văn phòng C5): Vắng mặt không có ý kiến trình bày

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2023/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ vào:

+ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 143, khoản 1 Điều 146, khoản 1 Điều 147, Điều 150, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 232, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 131, Điều 133, Điều 164, Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ Luật dân sự năm 2015;

+ Điều 121, khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở;

+ Điều 166, Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

+ Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

+ Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 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 và lệ phí Tòa án.

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức K, bà Bùi Thị Q yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên bố vô hiệu và bồi thường thiệt hại.

[2] Chấp nhận đối với yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu

[3] Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thúy V3 tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xóa phần chỉnh lý

[4] Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xóa phần chỉnh lý

[5] Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

[5.1] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2019 giữa bên chuyển nhượng hộ bà Trần Thị S, ông Nguyễn Văn H2, bà

Nguyễn Thị Mỹ T3, bà Nguyễn Thị Mỹ L1, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Mỹ H3 với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Tuyết X được Văn phòng C4, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

[5.2] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Tuyết X với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức K, bà Bùi Thị Q số công chứng: 216, quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 29/5/2019 là vô hiệu.

[5.3] Giao cho những người thuộc hàng thừa kế của bà Trần Thị S, sinh năm 1926 chết ngày 15/7/2021 được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 57,6 m^2, thửa số 200, tờ bản đồ số 11, vị trí khu đất ở đô thị tọa lạc tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang tại các điểm 33, 34, 35, 36, 7, 37, 38, 28, 29, 39, 40 cùng với các công trình vật kiến trúc tại các điểm 1, 20, 16, 31, 30 là căn nhà gạch của bà Nguyễn Thị T đang sử dụng có diện tích 13,4m^2; các điểm 43, 45, 46, 47, 48 là căn nhà gỗ (tầng 2) của bà Nguyễn Thị T đang sử dụng có diện tích 13,4m^2 và các điểm 28, 29, 30, 31 là nhà vệ sinh của bà Nguyễn Thị T đang sử dụng có diện tích 2,1m^2 và căn nhà tại các điểm 3, 12, 32, 20 là căn nhà sắt của bà Bùi Thúy V3 đang sử dụng có diện tích 23,3m^2; Các điểm 15, 11, 12, 44, 43, 3 là tầng 2 căn nhà của bà Bùi Thúy V3 đang sử dụng có diện tích 26,9m^2. Trong đó: các điểm 3, 15, 11, 12 là ban công có diện tích 3,6m^2. Các điểm 3, 12, 44, 43 là căn nhà gỗ có diện tích 23,3m^2 theo bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ4 thực hiện ngày 25/4/2022. (Đính kèm cùng với bản án)

[5.4] Những người thuộc hàng thừa kế của bà Trần Thị S, sinh năm 1926 chết ngày 15/7/2021 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin kê khai, đăng ký biến động cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định.

[5.5] Kiến nghị đối với Ủy ban nhân dân thành phố L thẩm tra lại hiện trạng xem xét lại đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 822226, số vào sổ cấp GCN CS15859, thửa đất số 200, tờ bản đồ số 11, diện tích 57,6 m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T9 cấp ngày 24/9/2020 cho ông Nguyễn Đức K, bà Bùi Thị Q và xử lý theo quy định pháp luật.

[6] Giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên bố vô hiệu:

[6.1] Bà Nguyễn Thị Tuyết X có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Đức K, bà Bùi Thị Q số tiền 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*), trong đó: Tiền chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Tuyết X với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức K, bà Bùi Thị Q số công chứng 216, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 29/5/2019, số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) và tiền bồi thường thiệt hại là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng)*

[6.2] Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả

lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

* Ngày 23/5/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết X có đơn kháng cáo với nội dung: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn do người đại diện theo ủy quyền ông L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Nguyên đơn do ông L đại diện ủy quyền có ý kiến: Tuy hợp đồng ghi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đã thỏa thuận bao gồm cả căn nhà vì chưa có giấy tờ, nên vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng là có mặt cả ông K, bà Q và bà X cùng ký tại Văn phòng Công chứng, việc bà X cho rằng không gặp mặt là không đúng. Đồng thời, ông cho rằng ông K, bà Q biết được để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thông qua ông T7, không phải gặp trực tiếp bà X. Đối với biên nhận giao tiền 200 triệu đồng theo ông là có, tuy nhiên khi ông cho rằng nguyên đơn đã làm thất lạc, khi cho rằng xé bỏ do không cần giữ sau khi đã được cấp giấy. Vì bà X có lỗi khi không giao nhà đất nên yêu cầu bồi thường thiệt hại, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Bị đơn bà X có ý kiến: bà yêu cầu xem xét không buộc bà trách nhiệm trả tiền và bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn như cấp sơ thẩm đã tuyên, vì bà không có giao dịch với nguyên đơn và nhận số tiền 200 triệu đồng như nguyên đơn trình bày. Sự việc là do ông G là trung gian vay tiền của bà để cho người khác vay (gia đình bà S nên làm thủ tục nhận chuyển nhượng và sau đó trả tiền thì bà chuyển nhượng ngược lại). Đối với ý kiến của luật sư trình bày bà thống nhất.

* Ông M người đại diện ủy quyền của bà X có ý kiến bổ sung: sự thật biên nhận ông G viết Mỹ H nợ ông 185 triệu đồng và ông có giữ 2 giấy đất tên bà Trần Thị S và Phạm Thị Ú là đúng sự thật; Mỹ H3 vay tiền của ông G và đưa giấy tờ cho ông G. Từ đây ông G vay tiền của bà X và cho làm hợp đồng chuyển nhượng qua cho bà X, khi trả tiền thì chuyển nhượng ngược lại – khi Mỹ H3 trả 112 triệu đồng thì bà X trả lại giấy.

* Luật sư N, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có ý kiến: nguyên đơn không đưa ra chứng cứ chứng minh có giao dịch đưa bị đơn 200 triệu đồng nhưng cấp sơ thẩm nhận định có giao tiền buộc bị đơn trả lại và bồi thường thiệt hại là chưa đủ căn cứ, không làm rõ ai nhận và nhận ở đâu; làm rõ trách nhiệm các bên từ hợp đồng chuyển nhượng ban đầu; đồng thời việc nguyên đơn không có yêu cầu bồi thường thiệt hại trong suốt quá trình giải quyết vụ án, đến phiên tòa sơ thẩm mới yêu cầu và cấp sơ thẩm xem xét chấp

nhận khi chưa thụ lý và đóng tạm ứng án phí là vượt quá yêu cầu khởi kiện; Trong vụ án thể hiện rõ Nguyễn Thị Mỹ H3 có tham gia giao dịch trực tiếp hợp đồng chuyển nhượng nhưng không đưa vào tham gia tố tụng để làm rõ vai trò, trách nhiệm – tại phiên tòa hôm nay bà T cho rằng Mỹ H3 là người vay tiền và giới thiệu ông G đến bà làm giấy tờ nhà đất mới dẫn đến sự việc này; cần làm rõ trách nhiệm của Văn phòng C4 khi chứng nhận các hợp đồng chuyển nhượng này phải biết rõ ai có liên quan, không liên quan đến tài sản giao dịch nhưng cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ vấn đề các đương sự cho rằng không giao dịch tại Văn phòng công chứng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn : không chấp nhận yêu cầu trả lại tiền và bồi thường thiệt hại của nguyên đơn. Nếu không thể sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu Hủy bản án sơ thẩm để thu thập đầy đủ chứng cứ chứng minh trách nhiệm nhận số tiền 200 triệu và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của các bên.

* Luật sư V1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T có ý kiến (vắng mặt gửi bài phát biểu): Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T có ý kiến: bà yêu cầu xem xét giải quyết theo quy định pháp luật, bà không giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho ai mà các anh chị em bà thống nhất làm thủ tục từ mẹ bà – bà S sang tên cho bà vì bà ở cùng nhà chăm sóc bà S. Vì không biết nên Mỹ H3 là cháu đã giới thiệu ông G đến làm thủ tục với chi phí 12 triệu đồng do Mỹ H3 có vay tiền giao dịch biết ông G. Bà không có tiền nên nợ lại và đã vay ông G thêm tiền tổng cộng 30 triệu đồng, đã trả theo biên nhận ngày 20/12/2019 có H3 làm chứng; bà có yêu cầu ông G trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chỉ hứa hẹn; bà hoàn toàn không biết bà X cũng như nguyên đơn. Đối với phần đất bà S đã được cấp giấy trước đây, hiện đo vẽ có nhà bà Đ cất lấn ranh, bà yêu cầu phải trả lại đất cho bà vì bà không biết sự việc này.

* Bà B có ý kiến: Bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật, đất của mẹ bà được cất không có chuyển nhượng cho ai nên yêu cầu xem xét trả lại cho anh em bà quản lý. Về các con bà S, thì có 08 người con, 01 đã chết lâu không rõ họ tên, 01 là ông H2 đã chết năm 2019, 2020 có vợ và 03 người con nhưng không thấy ghi nhận trong bản án.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng, kháng cáo của bị đơn là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cũng đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ làm rõ việc nguyên đơn có giao tiền cho bị đơn không, thiếu người tham gia tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn; hủy bản án

dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố L và chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm; bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết X có đơn kháng cáo trong hạn luật định và đã đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T1, ông Nguyễn Văn T2, cháu Nguyễn Thùy Ngọc V2 do bà T2 và ông T2 làm đại diện; bà Bùi Thị V5, bà Nguyễn Thị Mỹ L1, bà Nguyễn Thị Mỹ T3, ông Nguyễn Văn T4, cháu Nguyễn Văn C1 do ông T4, bà T3 làm đại diện; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị S: bà Nguyễn Thị Thanh L3, bà Nguyễn Thị Kim K1, bà Nguyễn Thị X1, ông Nguyễn Văn H1; ủy ban nhân dân thành phố L, Sở T9; ông Lưu Hữu G; Văn phòng C5 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

Tại phiên tòa, các đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà X, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Về tố tụng:

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2019 giữa bên chuyển nhượng hộ bà Trần Thị S, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị Mỹ T3, bà Nguyễn Thị Mỹ L1, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Mỹ H3 với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Tuyết X được Văn phòng C4, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD các bên có yêu cầu tuyên bố vô hiệu. Bà Nguyễn Thị Mỹ H3 là chủ thể tham gia ký kết hợp đồng. Và bà X cung cấp chứng cứ là tờ giấy tập, nội dung "Hoàng ngày 18/6/2020, 185.500.000đ, ông G có nhận 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S và 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phan Thị Ú1. Khi nào trả đủ tiền thì trả giấy lại, cam kết không mất nhà". Biên nhận ngày 09/10/2020 thể hiện bà X nhận của bà H3 112.000.000đ, bà X giao lại 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Công T8, bà Phan Thị Ú1 cho bà H3. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T khai nhận mọi việc do bà H3 giới thiệu giao dịch mới biết ông G nhờ làm thủ tục sang tên nhà đất từ bà S qua cho bà. Nhưng cấp sơ thẩm không đem

bà H3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

Đồng thời người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị S chết ngày 15/7/2021, bà có 08 người con, trong đó Nguyễn Thị P chết từ nhỏ, không nhớ năm sinh, năm mất; ông Nguyễn Văn H2 chết năm 2020. Ông H2 có 03 người con là Nguyễn Thị Mỹ L1; Nguyễn Thị Mỹ T3, Nguyễn Thị Mỹ H3 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà H3 vào tham gia tố tụng; không xác định bà L1, bà T3, bà H3 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S; chỉ đưa bà L1, bà T3 với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, do 2 bà sinh sống trên đất, là thiếu người tham gia tố tụng.

- Trong vụ án, nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nhưng sau khi đo vẽ hiện trạng đất tranh chấp Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ4 lập ngày 25/4/2022 thể hiện có một phần căn nhà diện tích 0,5m^2 của bà Trần Thị Đ1 đang sử dụng thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn đang có tranh chấp, nhưng cấp sơ thẩm không đem bà Trần Thị Đ1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu sót, cần phải làm rõ các bên có tranh chấp phần diện tích đất này không (thể hiện tại phiên tòa phúc thẩm, bà T cho rằng không biết và yêu cầu buộc bà Đ1 tháo dỡ trả lại đất cho gia đình bà quản lý sử dụng như giấy chứng nhận mẹ bà đã được cấp trước đó).

[2.2] Về nội dung:

- Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/4/2019 giữa bên chuyển nhượng hộ bà Trần Thị S, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị Mỹ T3, bà Nguyễn Thị Mỹ L1, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Ngọc T1, bà Nguyễn Thị Mỹ H3 với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Tuyết X được Văn phòng C4, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

Bà T thừa nhận có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà S với bà X nhưng không đọc nội dung. Bà X thừa nhận do ông G vay của bà 60.000.00đ nên bà ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng, sau đó ông G đưa bản chính giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà S đã được chỉnh lý trang 4 sang tên bà. Bà X không biết bà S là ai. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà S với bà X vô hiệu là có căn cứ.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa làm rõ bà H3 (cháu bà S) có phải là người đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S cho ông G để vay tiền của bà X hay không? Bà T cho rằng bà T đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S cho ông G đi làm thủ tục chuyển quyền sang tên bà T thông qua bà H3.

Tại biên nhận ngày 20/12/2019 (sau ngày ký hợp đồng chuyển nhượng), thể hiện bà T trả cho ông G 30.000.000đ, là số vốn vay của bà T với ông H2, phần bà đã trả xong, còn lại của ông H2 (ông H2 là con bà S, cha bà H3). Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ mối quan hệ giữa bà H3 với ông G, bà X. Vì bà H3

đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ú1 cho ông G nhưng bà H3 lại trả cho bà X số tiền 112.000.000đ để nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ú1. Lý do không nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S? bà H3 có nợ tiền của bà X hay không? Không làm rõ các bên đã giao nhận những gì để hoàn trả cho nhau khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà S với bà X vô hiệu.

- Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Tuyết X với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đức K, bà Bùi Thị Q số công chứng: 216, quyển số: 01TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 29/5/2019.

Ông K, bà Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà X, nhưng trên đất có 02 căn nhà của bà T và bà V5 quản lý sử dụng. Hai bên chuyển nhượng đất, không chuyển nhượng nhà, nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà Q với bà X vô hiệu là đúng quy định.

Ông K bà Q cho rằng có làm biên nhận nhận tiền nhưng thất lạc, bà X không thừa nhận do bà chỉ ký hợp đồng theo yêu cầu của ông G. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ thực tế có việc giao nhận tiền giữa ông K, bà Q với bà X hay không; mà căn cứ vào giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 200.000.000đ để tính chênh lệch, nhận định ông K, bà Q và bà X đều có lỗi nên mỗi người chịu 50% , buộc bà X trả cho ông K, bà Q 500.000.000đ là chưa đủ căn cứ. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện ủy quyền nguyên đơn lại cho rằng đã xé bỏ biên nhận do không thấy cần thiết và khi ký hợp đồng tại Văn phòng Công chứng có mặt cả ông K, bà Q là mâu thuẫn vì trên hợp đồng thể hiện ông K không ký tên và đã ủy quyền cho bà Q trước đó ngày 24/5/2019 và việc nhận chuyển nhượng này thông qua ông T8 là người trung gian giới thiệu không phải giao dịch trực tiếp với bà X. Do đó, cần làm rõ mối quan hệ này, có việc giao nhận tiền không; cũng như cần xác minh tại văn phòng C4 (nay là Huỳnh Minh H) có việc các bên trực tiếp đến giao dịch hay không.

- Về yêu cầu của bà T hủy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông K, bà Q; Hủy biến động trang 4 sang tên bà X trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S.

+ Căn cứ công văn số 64, ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao, thì khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tham gia tố tụng và không cần thiết phải tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để

giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của tòa án.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên kiến nghị UBND thành phố L thẩm tra lại hiện trạng, xem xét lại đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 822226 diện tích 57,6 m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T9 cấp ngày 24/9/2020 cho ông K, bà Q và xử lý theo quy định pháp luật là không đúng quy định. Vì Sở Tài nguyên và Môi trường chịu sự chỉ đạo, quản lý và điều hành của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; chịu sự chỉ đạo, kiểm tra, hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ của Bộ T10.

+ Theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự, trường hợp đương sự là cá nhân đang tham gia tố tụng chết mà quyền, nghĩa vụ về tài sản của họ được thừa kế thì người thừa kế tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ. Như đã phân tích trên, cấp sơ thẩm xác định những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị S không có bà T3, bà L1 và bà H – con của ông H2, nên khi tòa tuyên, những người thuộc hàng thừa kế của bà S có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin kê khai, đăng ký biến động cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định thì bà T3, bà L1 và bà H không được kê khai, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T3, bà L1 và bà H.

Do đó, từ những phân tích việc cấp sơ thẩm đã có những thiếu sót về mặt tố tụng ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự và về nội dung khi chưa thu thập đầy đủ các chứng cứ nêu trên mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, khắc phục được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn; cần phải hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được xem xét lại khi giải quyết vụ án sơ thẩm lại.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết X.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

2.1 Án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng: sẽ được xem xét giải quyết lại khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2.2 Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Tuyết X không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết X số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001802 ngày 02/6/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh An Giang.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND thành phố L;
- Chi cục THA-DS thành phố L;
- Phòng KTNV& THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đương sự.

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

Phạm Thị Minh Châu