

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 110 /2022/DS-PT

Ngày 19 - 5 - 2022

V/v tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; Đòi tài sản là quyền sử dụng đất; hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hủy Hợp đồng ủy quyền; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

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

**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 Huỳnh Việt Trung.

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Lê Huy.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 19 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 254/2021/TLPT-DS ngày 23/11/2021 về việc tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; Đòi tài sản là quyền sử dụng đất; hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hủy Hợp đồng ủy quyền; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 169/2021/DSST ngày 06/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 302/2021/QĐ-PT ngày 01/12/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Thị Kim C, sinh năm 1965 (có mặt),

Địa chỉ: số 454, ấp PT B, xã TMC, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ hiện tại: số 454, ấp PT, xã TMC, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Thị Kim C:
Chị Nguyễn Lê Thị Anh N, sinh năm 1994 (có mặt) (Theo Giấy ủy quyền ngày 10/5/2022).

Địa chỉ: Khu 1A, ấp N Ô, thị trấn ND, huyện HD, tỉnh BL.

Địa chỉ tạm trú hiện tại: số 242, đường Nguyễn CB, xã TA, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:*

1/ Bà Phan Thị Ngọc L, sinh năm 1945.

Địa chỉ: ấp HT, xã HĐ, huyện G, Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn bà Phan Thị Ngọc L:
Ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1972 (có mặt) (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/7/2019).

Địa chỉ: số 048C, ấp 5 xã TA, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ tạm trú hiện tại: số 280/1, ấp HG, xã MP, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

2/ Ông Ngô Trần L1, sinh năm 1962 (có mặt).

3/ Bà Võ Thị Thu T, sinh năm 1961 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp HT, xã HĐ, huyện G, Tiền Giang.

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

1/ Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: số 25Bis, Nguyễn Thị MK, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ – Tổng Giám Đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Nguyễn Bảo T1 – Trưởng phòng xử lý nợ.

Đại diện theo ủy quyền lại: Ông Phan Tấn Đ1 (có đơn xin vắng mặt).

2/ Ông Cao Ngọc Thanh S, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 454, ấp PT B, xã TMC, Tp.MT, tỉnh Tiền Giang.

3/ Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang.

Trụ sở: số 11 Lê L, Phường 1, thành phố MT, Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn T2 – Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn P – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G (xin vắng mặt).

4/ Văn Phòng công chứng Lâm Thị Minh N (vắng mặt).

Đại diện theo pháp luật: Bà Lâm Thị Minh N – Trưởng Văn phòng công chứng.

Địa chỉ: số 48, Nam Kỳ Khởi N, Phường 1, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

5/ Văn phòng công chứng Kim C (có đơn xin vắng mặt).

Đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị Kim C – Trưởng Văn phòng công chứng.

Địa chỉ: số 89A, khu phố 3, thị trấn CT, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

6/ Chị Ngô Ngọc Thủy T3, sinh năm 1988 (vắng mặt).

7/ Trần Tuệ M, sinh năm 2017.

Đại diện theo pháp luật của cháu Trần Tuệ M: Chị Ngô Ngọc Thủy T3, sinh năm 1988 (là mẹ ruột của cháu M).

8/ Anh Ngô Võ Nhật M1, sinh năm 2000 (vắng mặt).

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

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Phan Thị Ngọc L, ông Ngô Trần L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo bản án sơ thẩm, ông Lê Thành Được - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Thị Kim C trình bày:

Bà Phan Thị Ngọc L là mẹ ruột của anh Ngô Trần L1, mẹ chồng bà Võ Thị Thu T (vợ anh L1). Trước đây, do anh L1, chị T nợ tiền thức ăn của bà C số tiền 600.859.689 đồng và bà L có ký hợp đồng thế chấp cho con là anh L1, chị T vay tiền của Ngân hàng TMCP Kiên Long - chi nhánh Tiền Giang, nợ lại Ngân hàng số tiền 208.000.000 đồng và hai khoản nợ này đã được Tòa án nhân dân huyện G giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Tháng 8/2018 anh L1, chị T, bà L thỏa thuận bán cho bà C căn nhà và đất có diện tích 4.074,2m² thửa số 159, tờ bản đồ số 10, tại ấp HT, xã HĐ, huyện G, tỉnh Tiền Giang để trừ nợ cho vợ chồng anh L1, chị T và bà C trả nợ 208.000.000 đồng thay cho bà L tại Ngân hàng; đất và nhà do bà Phan Thị Ngọc L đứng tên. Việc thỏa thuận cân trừ tiền nợ này chỉ bằng miệng trao đổi tại Cơ quan Thi hành án, không có văn bản.

Sau đó bà L có làm hợp đồng ủy quyền cho ông Cao Ngọc Thanh S (chồng bà C) với nội dung ủy quyền cho ông S “thay mặt bà trả số tiền 208.000.000 đồng và tiền lãi cho Ngân hàng TMCP Kiên Long”; Hợp đồng này được ký tại Văn phòng công chứng Kim C tỉnh Bến Tre, công chứng số 2957, quyền số 4/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2018.

Khi trả nợ xong cho Ngân hàng thì tiếp tục ngày 24/8/2018 giữa bà L và ông Cao Ngọc Thanh S ký hợp đồng ủy quyền với nội dung ủy quyền “Được quyền quyết định nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho ngôi nhà và đất diện tích 4.074,2m² thửa số 159, tờ bản đồ số 10, đất tại ấp HT, xã HĐ, huyện G, Tiền Giang do bà L đứng tên”.

Ngày 29/8/2018 ông S đã ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, nhà này cho bà C. Hiện bà C đã được đứng tên chủ quyền đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số CS 21888 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 19/11/2018; trên đất có ngôi nhà cấp 3 diện tích 163,2m². Sau đó giữa bà C và bà L có ký hợp đồng thuê nhà với thời hạn 36 tháng, mỗi tháng 6.000.000 đồng.

Năm 2019 bà C, ông S có vay của Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 800.000.000 đồng và có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất số CS 21888 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày

19/11/2018 và phía gia đình bà L không có ý kiến tranh chấp gì. Khi có nhu cầu sử dụng và bà L không trả tiền thuê nên bà C nhiều lần yêu cầu gia đình bà L, anh L1, chị T di dời đồ đạc, giao nhà, đất trả lại tài sản cho bà C nhưng gia đình bà L không thực hiện.

Nay bà C khởi kiện yêu cầu bà L, anh L1, chị T và các thành viên đang sinh sống tại nhà, đất này giao trả toàn bộ diện tích 4.074,2m² đất (4.027,2m² đất đo đạc thực tế), trên đất có ngôi nhà diện tích 163,2m² (đo đạc thực tế là 181,9m²) thửa số 159, tờ bản đồ số 10, tại ấp HT, xã HĐ, huyện G, tỉnh Tiền Giang cho bà Chi.

Bà Võ Thị Kim C không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Phan Thị Ngọc L.

Ngày 07/4/2021 ông Lê Thành Được, bà Võ Thị Kim C có văn bản thay đổi tư cách tố tụng tại Tòa án. Ông Được là Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà Võ Thị Kim C.

* Ông Phạm Ngọc D - đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phan Thị Ngọc L trình bày:

Bà L là chủ sở hữu quyền sử dụng đất 4.074,2m² đất, trên đất có ngôi nhà diện tích 163,2m² thửa số 159, tờ bản đồ số 10, tại ấp HT, xã HĐ, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 07/3/2011.

Năm 2012 bà L có ký thế chấp để bảo lãnh nợ cho con bà là ông Ngô Trần L1, bà Võ Thị Thu T tại Ngân hàng TMCP Kiên Long - chi nhánh Tiền Giang; do ông L1, bà T không thực hiện việc trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện buộc thi hành số tiền khoảng 208.000.000 đồng và tại Bản án số 86/2015/DSST ngày 07/5/2015 của Tòa án nhân dân huyện G đã buộc ông L1, bà T trả số tiền 350.602.083 đồng cho bà Võ Thị Kim C.

Từ đó, bà L có làm hợp đồng ủy quyền cho ông Cao Ngọc Thanh S ngày 02/8/2018 với nội dung ủy quyền cho ông S “thay mặt bà trả số tiền 208.000.000 đồng và tiền lãi cho Ngân hàng TMCP Kiên Long”; Hợp đồng này được ký tại Văn phòng công chứng Kim C tỉnh Bến Tre, công chứng số 2957, quyển số 4/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2018. Mục đích là để ông S trả tiền cho Ngân hàng TMCP Kiên Long, nhận lại giấy tờ quyền sử dụng đất xóa thế chấp và L hệ với Ngân hàng khác cho vay tiền để trả lại cho ông S.

Ngoài hợp đồng ủy quyền ngày 02/8/2018 thì bà L không ký hợp đồng ủy quyền nào khác. Bà L không biết tại sao có Hợp đồng ủy quyền số 3305 ngày 24/8/2018. Bà L khẳng định chỉ ủy quyền cho ông S để trả nợ, xóa thế chấp, hoàn toàn không có việc thỏa thuận trừ nợ hay ủy quyền tặng cho, sang bán đối với ông S. Do đó bà L không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà C. Đồng thời bà Phan Thị Ngọc L có yêu cầu khởi kiện phản tố đối với bà Võ Thị Kim C như sau:

+ Hủy hợp đồng ủy quyền ký kết giữa bà Phan Thị Ngọc L và ông Cao Ngọc Thanh S tại Văn phòng công chứng Kim C tỉnh Bến Tre, chứng nhận số 3305, quyền số 05/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2018.

+ Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được ký kết giữa ông Cao Ngọc Thanh S với bà Võ Thị Kim C, hợp đồng được Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N chứng nhận số 9334, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2018.

+ Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS21888 ngày 19/11/2018 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà C.

+ Hủy hợp đồng thế chấp số 4453/19MN/HĐBD ngày 27/02/2019 giữa Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - chi nhánh Tiền Giang và bà Võ Thị Kim C, ông Cao Ngọc Thanh S.

Căn cứ để hủy là do bà L chỉ đến tỉnh Bến Tre một lần ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Cao Ngọc Thanh S ngày 02/8/2018 tại Văn phòng công chứng Kim C, hoàn toàn không biết có hợp đồng ủy quyền ngày 24/8/2018. Việc nợ tiền thức ăn của ông L1, bà T thì bà L không có thỏa thuận việc trả nợ thay cho ai thực hiện.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 04/5/2020 Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh có đơn rút đơn khởi kiện độc lập nên bà L xin rút 01 phần yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số 4453/19MN/HĐBD ngày 27/02/2019 giữa Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - chi nhánh Tiền Giang và bà Võ Thị Kim C, ông Cao Ngọc Thanh S.

* Bị đơn ông Ngô Trần L, bà Võ Thị Thu T trình bày:

Phần đất 4.074,2m², trên đất có căn nhà thửa số 159, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp HT, xã HĐ, huyện G, tỉnh Tiền Giang là tài sản riêng của bà L và bà L đứng tên quyền sử dụng đất.

Bà L có thế chấp bảo lãnh cho vợ chồng ông L1 vay nợ tại Ngân hàng TMCP Kiên Long - chi nhánh Tiền Giang vào thời điểm năm 2012. Do ông bà không trả tiền nên bị kiện tại Tòa án nhân dân huyện G tại Bản án số 86/2015/DSST ngày 07/5/2015 và tại thời điểm thi hành án thì nợ 208.000.000 đồng. Tại thời điểm này, bà L có ký hợp đồng ủy quyền số 2757, quyền số 04/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2018 cho ông Cao Ngọc Thanh S, phạm vi ủy quyền là ông S trả gốc, lãi cho Ngân hàng để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính từ Ngân hàng về, xóa thế chấp, đi thế chấp Ngân hàng khác vay nợ trả tiền cho ông S số tiền 208.000.000 đồng. Còn việc bà L ủy quyền chuyển nhượng đất, nhà, tặng cho nhà đất để cản trừ nợ của cá nhân của ông bà hay không thì ông bà không biết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Chi thì vợ chồng ông L1, bà T không đồng ý vì đất, nhà do bà L đứng tên nhưng vợ chồng ông L1, bà T quản lý, sử dụng trực tiếp canh tác trên đất và bà L không có ủy quyền sang nhượng, mua

bán, tặng cho để cân trừ nợ gì cho ông bà. Đồng thời vợ chồng ông L1, bà T thống nhất với yêu cầu phản tố của bà L.

Ngày 04/12/2019, ông Ngô Trần L1, bà Võ Thị Thu T có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Cao Ngọc Thanh S trình bày:

Ông là chồng của bà Võ Thị Kim C. Ngày 24/8/2018 bà L liên hệ ông để làm hợp đồng ủy quyền cho ông quyết định nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho ngôi nhà, phần đất 4.074,2m² thửa số 159, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp HT, xã HĐ, huyện G, tỉnh Tiền Giang do bà L đứng tên. Ngày 29/8/2018 bà L yêu cầu ông S ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nêu trên cho Võ Thị Kim C theo nội dung ủy quyền của bà L. Toàn bộ sự việc trả tiền cho Ngân hàng đều bằng tiền của bà C đưa và ông thực hiện theo ủy quyền của bà L, ông đồng ý theo đơn khởi kiện của bà C, không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Ngọc L.

Ngày 03/9/2019 Ông S có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Ngô Ngọc Thủy T3 trình bày:

Chị là cháu nội của bà L, là con ruột của ông Ngô Trần L1, bà Võ Thị Thu T. Chị không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà C, thống nhất theo đơn khởi kiện phản tố của bà Phan Thị Ngọc L, đồng thời xin vắng mặt trong quá trình tham gia tố tụng (đơn ngày 04/02/2020).

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Kim C trình bày:

Việc công chứng Hợp đồng ủy quyền số 3305 quyền số 05/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2018 là đúng quy định của pháp luật. Hồ sơ lưu đầy đủ giấy tờ theo quy định gồm: Chứng minh nhân dân, hộ khẩu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và giấy xác nhận tình trạng hôn nhân. Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia hợp đồng ủy quyền hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, đe dọa, hoặc cưỡng ép, các bên có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật; các bên đã tự đọc, nghe công chứng viên đọc lại và giải thích tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng, đã hiểu rõ và đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng ủy quyền và tự nguyện ký tên vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên.

Văn phòng công chứng Kim C có đơn xin vắng mặt ngày 28/5/2020 trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N có văn bản công chứng số 9334, quyền số 01/2018TP/CC-SCC/HĐGD, chứng nhận ngày 29/8/2018 bởi công chứng viên Đặng Minh Sử. Hồ sơ công chứng đầy đủ giấy tờ cần thiết, nội dung văn bản không trái pháp luật, lời chứng xác định

rõ, những đương sự trong văn bản đã tự nguyện ký vào các văn bản trước sự có mặt của Công chứng viên, ngoài ra Văn phòng không có yêu cầu và ý kiến gì.

Ngày 02/6/2020 Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N có đơn vắng mặt trong suốt quá trình tham gia tố tụng tại Toà án.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang trình bày:

Ngày 05/11/2018 Chi nhánh văn phòng đất đai huyện G tiếp nhận hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất từ bà Phan Thị Ngọc L sang cho bà Võ Thị Kim C theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N chứng nhận, số công chứng 9334, quyền số 01/2018TP-SCC/HĐGD ngày 29/8/2018; Hợp đồng tặng cho được ông Cao Ngọc Thanh S đại diện bà Phan Thị Ngọc L theo hợp đồng uỷ quyền được Văn phòng công chứng Kim C chứng nhận, số công chứng 3305, quyền số 05/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2018 để đại diện bà L giao kết với bà Võ Thị Kim C. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tặng cho, cụ thể như sau:

Thửa số 159, tờ bản đồ số 10, diện tích 4074,2m², mục đích sử dụng (đất ở tại nông thôn 300m², đất trồng cây lâu năm 3774,2m²), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02332 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 07/3/2011 cho bà Phan Thị Ngọc L. Đất tọa lạc tại ấp HT, xã HD, huyện G, Tiền Giang.

Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở diện tích sàn 163,17m², cấp hạng nhà ở KCC1 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 828222864500101, hồ sơ gốc số 084 do Ủy ban nhân dân huyện cấp ngày 26/4/2006 cho bà Phan Thị Ngọc L.

Ngày 08/11/2019 Chi nhánh Văn phòng đất đai chuyển thông tin sang cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, ngày 13/11/2018 người sử dụng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính tại Chi nhánh, 14/11/2018 Chi nhánh chuyển toàn bộ hồ sơ về Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận. Ngày 19/11/2018 Sở Tài nguyên và môi trường Tỉnh Tiền Giang đã cấp Giấy chứng nhận số vào sổ CS21888 cho bà Võ Thị Kim C.

Việc cấp giấy chứng nhận cho bà Võ Thị Kim C là đúng qui định của pháp luật, không có cơ sở để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS21888 cấp cho bà Võ Thị Kim C. Trường hợp bị huỷ Giấy chứng nhận trên thì Sở tài nguyên và môi trường sẽ thực hiện theo bản án hoặc quyết định của Toà án.

Ngày 20/11/2019 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tiến hành tố tụng tại Toà án.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HD Bank) trình bày:

Ngân hàng có cấp hạn mức theo Hợp đồng tín dụng số 5646/19MN/HĐTD ngày 27/02/2019 với bà Võ Thị Kim C, ông Cao Ngọc Thanh S với hạn mức 800.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, mục đích để bổ sung vốn chăn nuôi, Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở

hữu nhà ở có sổ vào sổ CS21888 cho bà Võ Thị Kim C có thửa số 159, tờ bản đồ số 10 diện tích 4074,2m², mục đích sử dụng (đất ở tại nông thôn 300m², đất trồng cây lâu năm 3774,2m²). Như vậy HD Bank đã tuân thủ đúng, đủ của hoạt động tín dụng.

Đồng thời ngày 08/10/2019 HD Bank có đơn khởi kiện độc lập đối với ông Cao Ngọc Thanh S, bà Võ Thị Kim C đối với hợp đồng tín dụng số 5646/19MN/HĐTD ngày 27/02/2019.

Ngày 04/5/2020 Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh có đơn rút đơn khởi kiện độc lập.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L xin rút 01 phần yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số 4453/19MN/HĐBD ngày 27/02/2019 giữa Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - chi nhánh Tiền Giang và bà Võ Thị Kim C, ông Cao Ngọc Thanh S.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2021/DS-ST ngày 06/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1, 2 Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 188, Điều 203 Luật đất đai; Điều 10 Luật nhà ở; Điều 166; Điều 457; Điều 459, Điều 562 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Kim C.

1. Buộc bà Phan Thị Ngọc L, ông Ngô Trần L1, bà Võ Thị Thu T, Ngô Ngọc Thủy T3, Ngô Võ Nhật M1 và cháu Trần Tuệ M giao trả cho bà Võ Thị Kim C toàn bộ diện tích 4074,2m² đất (đo đạc thực tế 4027,2 m²) thuộc thửa số 159, tờ bản đồ số 10 và căn nhà có diện tích 163,2m² (đo đạc thực tế 181,9m²) cùng tài sản gắn liền với đất tại ấp HT, xã HĐ, huyện G, Tiền Giang (Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 07/9/2019).

2. Bà Võ Thị Kim C được quyền quản lý, sử dụng diện tích 4074,2m² (đo đạc thực tế 4027,2 m²) thuộc thửa số 159, tờ bản đồ số 10 và căn nhà có diện tích 163,2m² (đo đạc thực tế 181,9m²) cùng tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại ấp HT, xã HĐ, huyện G, tỉnh Tiền Giang được Sở tài nguyên và môi trường Tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận sổ vào sổ CS21888 ngày 19/11/2018 cho bà Võ Thị Kim C (Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 07/9/2019).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Phan Thị Ngọc L về yêu cầu Hủy hợp đồng ủy quyền ký kết giữa bà Phan Thị Ngọc L và Cao Ngọc Thanh S tại Văn phòng công chứng Kim C tỉnh Bến Tre chứng nhận số 3305, quyền số 05/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2018; Hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ và quyền sở hữu nhà ở được ký kết giữa Cao Ngọc Thanh S với bà Võ Thị Kim C, hợp đồng được Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N chứng nhận số 9334, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/8/2018; Hủy giấy

CNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS21888 ngày 19/11/2018 do Sở Tài nguyên và môi trường Tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Võ Thị Kim C.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Ngọc L về yêu cầu Huỷ hợp đồng thế chấp số 4453/19MN/HĐBĐ ngày 27/02/2019 của Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh và bà Võ Thị Kim C, ông Cao Ngọc Thanh S.

5. Về án phí:

Bà Phan Thị Ngọc L, ông Ngô Trần L1, bà Võ Thị Thu T phải liên đới chịu án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Bà Phan Thị Ngọc L phải chịu 900.000 đồng án phí DSST. Bà L đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002938 ngày 28/8/2019 của Cơ quan thi hành án dân sự huyện G, Tiền Giang nhưng do bà L được miễn án phí vì là người cao tuổi, do đó hoàn trả lại bà L số tiền 900.000 đồng (chín trăm ngàn đồng).

Hoàn lại cho bà Võ Thị Kim C số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0002703 ngày 20/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 16/6/2021, bà Phan Thị Ngọc L có đơn kháng cáo yêu cầu: xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Kim C.

* Ngày 12/7/2021, ông Ngô Trần L1 có đơn kháng cáo yêu cầu: xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:

- Ông Phạm Ngọc D – đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Ngọc L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ông Ngô Trần L1 đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L, xác định nhà, đất tranh chấp là tài sản chung của gia đình, không phải là tài sản riêng của cá nhân bà L, nên việc bà L tự định đoạt là không đúng.

- Bà Võ Thị Kim C không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của bà L, ông L1; đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

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

+ Về nội dung vụ án: Án sơ thẩm thu thập chứng cứ và giải quyết nội dung chưa phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được ký kết giữa ông Cao Ngọc Thanh S với bà Võ Thị Kim C được công chứng tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N ngày

29/8/2018 có bản lưu không có việc sửa chữa bổ sung tại trang 1 và trang 2; tuy nhiên, hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G cung cấp thì hợp đồng này có sửa chữa bổ sung tại trang 1 và trang 2. Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ việc sửa chữa bổ sung này khi nào, có sự đồng ý xác nhận của người tặng cho và người được tặng cho tại phần bổ sung này hay không.

Tại Thông báo số 37/TB-VPCC ngày 17/3/2022 của Văn phòng Công chứng Kim C trình bày: Phạm vi ủy quyền của Hợp đồng ủy quyền số 3305 quyền số 05/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2018 là quyền sử dụng đất thuộc phần sử dụng của bà Phan Thị Ngọc L, nghĩa là quyền sử dụng của bà Phan Thị Ngọc L đối với quyền sử dụng đất là bao nhiêu thì ủy quyền bấy nhiêu. Như vậy, bà L chỉ ủy quyền cho ông S phần đất chứ không ủy quyền nhà; nhưng ông S tặng cho bà C cả đất và nhà, là không phù hợp với nội dung nhận ủy quyền.

+ Qua đo đạc thực tế, diện tích căn nhà tăng 18,7m² so với diện tích nhà được cấp giấy chứng nhận cho bà L, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ lý do có sự chênh lệch này và ai là người xây dựng?. Việc buộc bị đơn giao nhà theo diện tích nhà thực tế 181,9m² là vượt quá yêu cầu khởi kiện, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của đương sự.

+ Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà Phan Thị Ngọc L và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà Võ Thị Kim C không thể hiện có nhà kho diện tích 81,9m²; tuy nhiên theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 07/9/2019 thể hiện có nhà kho diện tích 81,9m²; trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 29/8/2018, các bên đương sự không có thỏa thuận gì về diện tích nhà kho này; nhưng Bản án sơ thẩm tuyên xử buộc giao trả cho bà Võ Thị Kim C toàn bộ diện tích 4074,2m² đất (đo đạc thực tế 4027,2m²) thuộc thửa số 159, tờ bản đồ số 10 và căn nhà có diện tích 163,2m² (đo đạc thực tế 181,9m²) cùng với tài sản gắn liền trên đất theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 07/9/2019, là không phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nhà kho do ai xây dựng; các đương sự có yêu cầu như thế nào đối với nhà kho này hay không; là chưa đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

+ Theo Sổ hộ khẩu cấp cho hộ bà Phan Thị Ngọc L thể hiện hộ bà L có các thành viên gồm: bà Phan Thị Ngọc L, Ngô Trần L1, Võ Thị Thu T, ông Ngô Chí Linh – quan hệ con của chủ hộ, Ngô Ngọc Thủy T3, Ngô Võ Nhật M1, Trần Tuệ M. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ ông Ngô Chí Linh - con bà L thực tế có ở trên nhà đất tranh chấp hay không để đưa ông Linh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm; chưa xét đến nội dung kháng cáo của Phan Thị Ngọc L, Ngô Trần L1.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Võ Thị Thu T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: đại diện Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, ông Cao Ngọc Thanh S, đại diện Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang, đại diện Văn Phòng công chứng Lâm Thị Minh N, đại diện Văn phòng công chứng Kim C, chị Ngô Ngọc Thủy T3, Trần Tuệ M, anh Ngô Võ Nhật M1 vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Ngọc L, ông Ngô Trần L1; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Hợp đồng ủy quyền ngày 24/8/2018 (Bút lục 383-384) giữa bà Phan Thị Ngọc L và Cao Ngọc Thanh S tại Văn phòng công chứng Kim C tỉnh Bến Tre, chứng nhận số 3305, quyền số 05/2018TP/CC-SCC/HĐGD. Tại Điều 1: Phạm vi ủy quyền có nội dung:

“Bên A chỉ định: ủy quyền không hủy ngang cho Bên B được quyền thay mặt và nhân danh Bên A liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền, tổ chức, cá nhân có liên quan để thực hiện những nội dung ủy quyền sau đây đối với **phần thuộc quyền sử dụng đất của Bên A trong quyền sử dụng đất nêu trên:**

1. Cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, thế chấp để đảm bảo bất kỳ nghĩa vụ nào do Bên B tự quyết định, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho (bao gồm cả việc thanh lý, chấm dứt, xóa, sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ đối với các hợp đồng giao dịch nêu trên);

2. Nộp hồ sơ đo đạc, tách thửa, ký tên trên kết quả đo đạc, ký giáp ranh, nhận kết quả đo đạc tách thửa;

3. Làm thủ tục kê khai thuế, nộp và nhận kết quả hồ sơ thuế; nộp thuế, phí và lệ phí;

4. Trường hợp quyền sử dụng đất được giải tỏa thì được giải quyết việc đền bù, giải tỏa, nhận tiền bồi thường, hỗ trợ;

5. Nộp và nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có);

6. Nhận các khoản tiền phát sinh từ việc ủy quyền nêu trên;

Trong phạm vi ủy quyền, Bên B được quyết định mọi vấn đề đã ủy quyền, được quyền lập, ký tên, nhận các giấy tờ liên quan, thực hiện các quyền, nghĩa

vụ pháp luật quy định có liên quan đến các hành vi được ủy quyền trên. Nộp và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các cơ quan có thẩm quyền.

* Trường hợp quyền sử dụng đất nêu trên có cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thay đổi số thửa, số tờ bản đồ do giữa số liệu chính quy với số liệu cũ; thay đổi địa chỉ thửa đất do điều chỉnh địa giới hành chính; tăng, giảm diện tích do phân mềm, do sai ranh hoặc do đo đạc lại thì Bên B vẫn được toàn quyền thực hiện tất cả nội dung ủy quyền nêu trên”.

Theo Công văn số 37/TB-VPCC ngày 17/3/2022 của Văn phòng công chứng Kim C, mục thứ 4 xác định: “Tại Điều 1 của Hợp đồng ủy quyền số 3305, quyền số 05/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2018: Theo hồ sơ thể hiện Phạm vi ủy quyền là quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của bà PHAN THỊ NGỌC L (nghĩa là phần sử dụng của bà PHAN THỊ NGỌC L đối với quyền sử dụng đất là bao nhiêu thì ủy quyền bấy nhiêu)”. Ông D – đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Ngọc L cũng xác định bà L chỉ ủy quyền cho ông S đối với “phần thuộc quyền sử dụng đất của Bên A trong quyền sử dụng đất”, không ủy quyền định đoạt đối với nhà và tài sản trên đất. Như vậy theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24/8/2018 thì bà L chỉ ủy quyền cho ông S đối với phần đất thuộc quyền sử dụng của bà L chứ không ủy quyền đối với nhà và tài sản khác trên đất.

Mặt khác, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phan Thị Ngọc L được cấp có địa chỉ là ấp HT, xã HĐ, huyện G, tỉnh Tiền Giang, nhưng Hợp đồng ủy quyền ngày 24/8/2018 giữa bà Phan Thị Ngọc L và Cao Ngọc Thanh S tại Văn phòng công chứng Kim C tỉnh Bến Tre, chứng nhận số 3305, quyền số 05/2018TP/CC-SCC/HĐGD ghi địa chỉ của bên ủy quyền và tài sản của bên ủy quyền tại ấp HT, xã Hòa Đình, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Bút lục 383-384). Căn cứ vào địa giới hành chính của tỉnh Tiền Giang thì không có địa giới hành chính này. Tuy nhiên, khi ông S lập hợp đồng tặng cho bà C thì địa chỉ của bà L và tài sản ghi tại ấp HT, xã HĐ, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Như vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 29/8/2018 được ký kết giữa Cao Ngọc Thanh S với bà Võ Thị Kim C tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N (Bút lục 295-297) lại căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền ngày 24/8/2018 (Bút lục 383-384) giữa bà Phan Thị Ngọc L và Cao Ngọc Thanh S tại Văn phòng công chứng Kim C tỉnh Bến Tre là không phù hợp với nội dung ủy quyền.

[2.2] Theo bản hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 29/8/2018 được ký kết giữa Cao Ngọc Thanh S với bà Võ Thị Kim C tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G cung cấp thể hiện có bổ sung tại trang 1 và trang 2 với nội dung: “có quyền sở hữu nhà”(Bút lục 88-89). Nhưng tại bản lưu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 29/8/2018 do Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N cung cấp (Bút lục 302-303) lại không có việc bổ sung tại trang 1 và trang 2.

Theo Điều 38, 39 của Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính Phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng

thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch quy định: “Việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được chứng thực chỉ được thực hiện khi có thỏa thuận bằng văn bản của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch” và “Việc sửa lỗi sai sót trong khi ghi chép, đánh máy, in hợp đồng, giao dịch đã được chứng thực được thực hiện theo thỏa thuận bằng văn bản của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch, nếu không làm ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của các bên và được thực hiện tại cơ quan đã chứng thực hợp đồng, giao dịch”. Theo hồ sơ công chứng do Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N cung cấp thể hiện không có văn bản thỏa thuận của các bên tham gia hợp đồng về việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng đã chứng thực. Việc tồn tại 02 bản hợp đồng có sự sai biệt này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ. Tòa án cấp phúc thẩm đã có văn bản yêu cầu Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N giải thích, tuy nhiên đến nay Tòa án cấp phúc thẩm chưa nhận được văn bản trả lời.

[2.3] Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cấp cho bà Phan Thị Ngọc L thể hiện nhà có diện tích sàn 163,17m²; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà Võ Thị Kim C thì nhà có diện tích 163,2m². Tuy nhiên, qua đo đạc thực tế căn nhà có diện tích 181,9m²; tăng 18,73m² so với diện tích nhà được cấp quyền sở hữu cho bà L, tăng 18,7m² so với diện tích nhà được cấp cho bà C; nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ lý do có sự chênh lệch này, phần tăng thêm này do ai xây dựng, các đương sự có yêu cầu như thế nào đối với phần tăng thêm này hay không ?.

[2.4] Mặt khác, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà Phan Thị Ngọc L (Bút lục 296) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà Võ Thị Kim C (Bút lục 231) không thể hiện có nhà kho diện tích 81,9m². Tuy nhiên, theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 07/9/2019 và các tài liệu, phụ lục kèm theo Chứng thư thẩm định giá (Bút lục 172 đến 189, Bút lục 193) thể hiện trên đất ngoài nhà chính còn có nhà kho diện tích 81,9m², mái che, chuồng heo, chuồng vịt, cổng rào, hàng rào và nhiều cây trồng khác. Trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 29/8/2018, các bên không có thỏa thuận gì về diện tích nhà kho này, cũng như các tài sản khác nêu trên. Nhưng Bản án sơ thẩm lại tuyên xử buộc giao trả cho bà Võ Thị Kim C toàn bộ diện tích 4074,2m² đất (đo đạc thực tế 4027,2m²) thuộc thửa số 159, tờ bản đồ số 10 và căn nhà có diện tích 163,2m² (đo đạc thực tế 181,9m²) cùng tài sản gắn liền với đất theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 07/9/2019 là không đúng. Tại Đơn xin xem xét đề ngày 10/4/2022, ông Ngô Trần L1 trình bày: nhà, đất tranh chấp và các công trình kiến trúc cây trồng trên đất là tài sản chung của gia đình gồm: bà L, ông L1, bà Thủy, chị Tiên, ông Ngô Chí Linh; không phải là tài sản riêng của bà L, nên bà L không có quyền định đoạt toàn bộ. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ nhà kho và các tài sản do ai xây dựng, các đương sự có yêu cầu như thế nào đối với nhà kho này hay không, để giải quyết toàn diện vụ án, nhằm đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

[2.5] Ngoài ra, theo Sổ hộ khẩu cấp cho hộ bà Phan Thị Ngọc L (Bút lục 50 - 54) thể hiện hộ bà L có các thành viên gồm: bà Phan Thị Ngọc L, Ngô Trần L1, Võ Thị Thu T, ông Ngô Chí Linh – quan hệ con của chủ hộ, **Ngô Ngọc Thủy T3**, Ngô Võ Nhật M1, Trần Tuệ M. Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xác minh tại Ủy ban nhân dân xã HĐ (Bút lục 408) với kết quả là hộ bà L gồm các thành viên: bà L, ông Ngô Trần L1, bà Võ Thị Thu T, anh Ngô Võ Nhật M1, cháu Trần Tuệ M, **chị Ngô Thị Thủy T3**. Tòa án cấp sơ thẩm có Thông báo về việc tham gia tố tụng số 278/TB-TGTT ngày 02/4/2021, xác định **chị Ngô Ngọc Thủy T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**. Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà L..., chị Ngô Ngọc Thủy T3 có nghĩa vụ giao trả đất, nhà tranh chấp cho bà Chi, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ chị **Ngô Thị Thủy T3** với chị **Ngô Ngọc Thủy T3** có phải là 01 người hay là 02 người?.

[2.6] Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ ông Ngô Chí Linh đăng ký hộ khẩu thường trú tại hộ bà L, nhưng thực tế có ở trên nhà đất tranh chấp hay không, có đóng góp gì đối với tài sản có trên đất tranh chấp hay không, để đưa ông Linh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót.

Từ những thiếu sót nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Nhằm đảm bảo hai cấp xét xử, xét thấy cần hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do hủy án sơ thẩm nên chưa xem xét yêu cầu kháng cáo của bà L, ông L1.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm nên bà L, ông L1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148, khoản 3 Điều 308, 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm 169/2021/DS-ST ngày 06/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Chợ Gao giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Các bên đương sự không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Hoàn lại bà L, ông L1 mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0004985 ngày 23/6/2021, số 0003502 ngày 16/8/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND huyện G;
 - THADS huyện G;
 - Đăng công thông tin điện tử;
 - Các đương sự;
 - Lưu: VT, hồ sơ vụ án.
- DSPT-2022-H

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

Huỳnh Việt Trung