

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số 730/2023/DS-PT

Ngày 20 - 10 - 2023

*“V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất và công
nhận quyền sở hữu tài sản”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Minh

Các Thẩm phán:

Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thanh Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Minh Sơn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 10 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 148/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sở hữu tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2022/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1213/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 92/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2023; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1588/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 132/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2023; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2189/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 208/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 9 năm 2023; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2519/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 9 năm 2023; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1958 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 100, Khu phố 4, thị trấn Vĩnh B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn*: Ông Ngô Văn H1, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: Số 89, Khu phố 4, thị trấn Vĩnh B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập*:

1. Chị Nguyễn Thị Yến L, sinh năm 1997 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 100, Khu phố 4, thị trấn Vĩnh B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang.

2. Chị Nguyễn Thị Hồng H3, sinh năm 2002 (có mặt);

Địa chỉ: Số 100, khu phố 4, thị trấn Vĩnh B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang (xin vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Thanh B, Chức vụ: Chủ tịch

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn Vĩnh B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 371, đường Hùng V, ấp 1, xã Đạo Thạnh, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

3. Bà Hà Thị Kim Ph, sinh năm 1976 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 100, khu phố 4, thị trấn Vĩnh B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang.

4. Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1951 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn Vĩnh B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang.

5. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1969 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Thạnh Y, xã Thạnh T, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang.

6. Ông Trần Văn Trung Tr1, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố 6, thị trấn Vĩnh B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo*: Ông Ngô Văn H1 là nguyên đơn; Ông Trần Văn Trung Tr1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Nguyễn Thị Hằng trình bày:

Bà được Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02230 ngày 14/11/2013 đối với thửa đất số 111, tờ bản đồ số 17, diện tích 112,9m² (trong đó đất ở đô thị 83m², đất trồng cây lâu năm 29,9m²) tại ấp Hạ, thị trấn Vĩnh B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang. Bà không có gia đình, sống chung cùng em dâu tên Hà Thị Kim Phụng (chồng tên Nguyễn Hồng Phong đã chết) và 02 người cháu tên Nguyễn Thị Yến L, Nguyễn Thị Hồng H3.

Ông Ngô Văn H1 (chung sống với em dâu bà), đã lợi dụng sự thiếu hiểu biết của bà để kêu bà ký vào một số giấy tờ mà sau này bà mới biết là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Ngô Văn H1 đã dẫn bà ra Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn để chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà thế chấp để vay số tiền 30.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng lại ghi giá là 40.000.000 đồng. Việc Ông Ngô Văn H1 lợi dụng sự thiếu hiểu biết của bà đã âm thầm làm hợp đồng chuyển nhượng, thực tế bà không có đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng, cũng không nghe đọc về nội dung hợp đồng, do tin tưởng Ông H1, nên khi Ông H1 kêu bà ký và lăn tay một số giấy tờ bà đã ký và lăn tay, thời điểm ký tên và lăn tay không có em dâu, hai cháu của bà ở nhà.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ông Ngô Văn H1 đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà cho Bà Nguyễn Thị Th ngày 16/4/2019. Bà Nguyễn Thị Th đã đăng ký nội dung thay đổi. Sau đó, Bà Nguyễn Thị Th tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất đang tranh chấp cho Ông Trần Văn Trung Tr1 và Ông Tr1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06961 ngày 17/11/2021.

Nay Bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 392, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2017 giữa Bà Nguyễn Thị H và Ông Ngô Văn H1 đối với thửa 111, tờ bản đồ số 37, diện tích 112,9m² tại khu phố 4, thị trấn Vĩnh B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04316 ngày 27/7/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho Ông Ngô Văn H1.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001671, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/4/2019 giữa Ông Ngô Văn H1 và Bà Nguyễn Thị Th đối với thửa 111, tờ bản đồ số 37, diện tích 112,9m² tại khu phố 4, thị trấn Vĩnh B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04316 ngày 27/7/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho Ông Ngô Văn H1, đăng ký nội dung thay đổi cấp cho Bà Nguyễn Thị Th ngày 30/9/2019.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004844, quyền số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 giữa Bà Nguyễn Thị Th với Ông Trần Văn Trung Tr1 đối với thửa 111, tờ bản đồ số 37, diện tích 112,9m² tại khu phố 4, thị trấn Vĩnh B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang; hủy giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CS06961 ngày 17/11/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho Ông Trần Văn Trung Tr1.

Tại đơn khởi kiện phản tố, bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Ngô Văn Hải trình bày:

Năm 2008, ông quen biết Bà Hà Thị Kim Ph. Bà Nguyễn Thị H có ngỏ ý kêu ông về chung sống với Bà Ph. Do đó, từ năm 2008 ông về chung sống cùng nhà với Bà H, Bà Ph. Ông và Bà Hà Thị Kim Ph không đăng ký kết hôn. Năm 2011, bà Lâm Thị Phải mất, lúc này căn nhà tình thương xuống cấp, nên năm 2012 ông có bán 01 công đất ruộng do mẹ ruột ông cho để mua vật liệu xây dựng cất lại căn nhà trị giá khoảng 100.000.000 đồng và xây dựng hàng rào khoảng 20.000.000 đồng.

Mặc dù nhà ông bỏ tiền ra cất nhưng phần đất do Bà Nguyễn Thị H đứng tên. Năm 2013, Bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2017, Bà Nguyễn Thị H còn thiếu nợ Ngân hàng nên ngỏ ý chuyển nhượng phần đất cho ông để lấy tiền trả nợ Ngân hàng. Ngày 28/6/2017, ông và Bà H có thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất thửa số 111, tờ bản đồ số 37 tại khu phố 4, thị trấn Vĩnh B, huyện Gò Công T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02230 do UBND huyện Gò Công T cấp cho Bà Nguyễn Thị H, giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng. Hợp đồng đã được Văn phòng công chứng Gò Công chứng nhận ngày 28/6/2017, số công chứng 392, quyển số 05.TP/CC-SCC/HĐGD, trước đó ông và Bà H đến Ngân hàng trả nợ để lấy giấy chứng nhận về làm thủ tục. Sau đó ông tiến hành các thủ tục và ngày 27/7/2017 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trên.

Do đó, việc Bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng đất cho ông là hoàn toàn tự nguyện, ông đã tuân thủ đúng các thủ tục luật định. Như vậy, nhà, hàng rào và đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị H, đồng thời ông có yêu cầu khởi kiện phản tố yêu cầu xác định thửa 111, tờ bản đồ số 37, diện tích 112,9m² loại đất ở và trồng cây lâu năm tại khu phố 4, thị trấn Vĩnh B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 27/7/2017 và căn nhà cấp 4 chiều ngang 5,5m dài 18m cột đà bê tông, vách tường, nền lát gạch, mái lợp tole ximăng không trần thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông.

Buộc Bà Hà Thị Kim Ph không được tiếp tục ở lại nhà và đất của ông, cho thời gian lưu cư 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Nguyễn Thị Yến L, Nguyễn Thị Hồng H3 trình bày:

Bà Lâm Thị Phải (1929-2011) không để lại di chúc, tài sản để lại là 02 thửa đất số 179, 381 với tổng diện tích 986,1m². Bà Phải có 02 người con là Bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hồng Phong (1969-2002). Ông Nguyễn Hồng Phong có 02 người con tên Nguyễn Thị Yến L và Nguyễn Thị Hồng H3. Ngày 08/9/2012, Bà

Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Yên L và Nguyễn Thị Hồng H3 đã làm văn bản khai nhận di sản thừa kế 02 thửa đất số 179, 381 của bà Lâm Thị Phải để lại tại Văn phòng công chứng Mê Kông. Bà Nguyễn Thị H đã đi đăng ký 02 thửa đất trên và được Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH02230 ngày 14/11/2013 cho Bà Nguyễn Thị H đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của hai chị.

Ngày 28/6/2017, Bà Nguyễn Thị H đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Ngô Văn H1 và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CS04316 ngày 27/7/2017. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ảnh hưởng đến quyền thừa kế của hai chị. Sau đó, Ông Ngô Văn H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà Nguyễn Thị Th. Bà Nguyễn Thị Th lại tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tranh chấp cho Ông Trần Văn Trung Tr1.

Nay Chị Nguyễn Thị Yên L, Nguyễn Thị Hồng H3 khởi kiện yêu cầu:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02230 ngày 19/11/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T cấp cho Bà Nguyễn Thị H.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04316 ngày 27/7/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho Ông Ngô Văn H1.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004844, quyền số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 giữa Bà Nguyễn Thị Th với Ông Trần Văn Trung Tr1 đối với thửa 111, tờ bản đồ số 37, diện tích 112,9m² tại khu phố 4, thị trấn Vĩnh B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06961 ngày 17/11/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho Ông Trần Văn Trung Tr1.

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

- *Bà Nguyễn Thị Th trình bày:*

Nhà và đất tọa lạc tại số 100 Võ Tánh, khu phố 4, thị trấn Vĩnh B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang bà mua của Ông Ngô Văn H1, khi đó Ông H1 đã được cấp quyền sử dụng đất. Ngày 12/12/2018 bà đã giao cho Ông H1 số tiền cọc là 200.000.000 đồng và có làm giấy bán đất. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 450.000.000 đồng và thỏa thuận khi nào ký kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng thì sẽ giao đủ số tiền 250.000.000 đồng. Ngày 16/4/2019, bà và Ông Ngô Văn H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng Kha, huyện Gò Công T, đồng thời bà đã giao đủ số tiền còn lại 250.000.000 đồng cho Ông H1 nhận, hai bên không có làm biên nhận giao nhận tiền. Bà đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công T đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và Ông H1 là phù hợp quy định pháp luật. Bà yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và Ông H1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị H và yêu cầu độc lập của Chị Nguyễn Thị Yến L, Nguyễn Thị Hồng H3, bà không có ý kiến gì và bà yêu cầu Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bà. Ngoài ra, bà không yêu cầu gì khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của Ông Ngô Văn H1: Bà và Ông Ngô Văn H1 có thỏa thuận, nếu Ông H1 chuộc lại nhà, đất tranh chấp thì bà đồng ý cho chuộc lại với giá 450.000.000 đồng nhưng phải trả cho bà tiền lãi với mức lãi suất 1%/tháng tính từ ngày 16/4/2019. Thỏa thuận này chỉ thỏa thuận miệng, không có ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có lập thành văn bản. Nếu Bà H, Bà Ph muốn chuộc lại nhà thì liên hệ với Ông H1.

- Ông Trần Văn Trung Tr1 trình bày:

Tháng 10 năm 2021, ông có nhận chuyển nhượng của Bà Nguyễn Thị Th diện tích 112,9m² thửa số 111, tờ bản đồ 37 tại khu phố 4, thị trấn Vĩnh B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang với giá tiền là 150.000.000 đồng. Ông đã giao đủ tiền cho Bà Nguyễn Thị Th. Ngày 17/11/2021 ông đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06961. Nay ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Yến L và Nguyễn Thị Hồng H3.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang trình bày:

Ngày 29/6/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công T có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Bà Nguyễn Thị H sang cho Ông Ngô Văn H1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Gò Công chứng nhận, số công chứng 392, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2017. Thửa đất số 111, tờ bản đồ số 37, diện tích 112,9m², mục đích sử dụng đất ở đô thị diện tích 83m², đất trồng cây lâu năm 29,9m², đất tọa lạc tại khu phố 4, thị trấn Vĩnh B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ số CH02230 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T cấp ngày 14/11/2013 cho Bà Nguyễn Thị H. Ngày 04/7/2017, Chi nhánh lập Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và chuyển hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đến cơ quan thuế, ngày 10/7/2017, người sử dụng đất nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính tại Chi nhánh. Ngày 19/7/2017 Chi nhánh chuyển hồ sơ về Văn phòng đăng ký đất đai để lập thủ tục trình Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận. Ngày 26/7/2017, Văn phòng đăng ký đất đai trình Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp giấy chứng nhận, ngày 27/7/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận cho Ông Ngô Văn H1 số CS04316.

- Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T trình bày:

Việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02230 cấp ngày 14/11/2013 của Bà Nguyễn Thị H, Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T không có ý kiến, việc giải quyết do Tòa án quyết định.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phân tích cho rằng: Bà Nguyễn Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 111, diện tích 112,9m² cho Ông Ngô Văn H1 có sự lừa dối, Bà Nguyễn Thị H không nhận số tiền 40.000.000 đồng như ghi trong hợp đồng mà thực tế Ông H1 có đến Ngân hàng trả cho Bà Nguyễn Thị H khoản tiền vay 30.000.000 đồng và khoảng 1.000.000 đồng tiền lãi, tại biên bản hòa giải ở xã, Ông H1 cũng đề nghị Bà H trả cho Ông H1 số tiền vốn là 35.000.000 đồng thì ông sẽ sang tên lại cho Bà H; hợp đồng chuyển nhượng giữa Bà Nguyễn Thị H với Ông Ngô Văn H1 trình tự thủ tục công chứng không đúng quy định pháp luật và không khách quan; sau khi nhận chuyển nhượng, Ông H1 chuyển đi nơi khác và cầm cố nhà đất cho người khác. Hơn nữa, nhà đất là di sản thừa kế của cụ Lâm Thị Phải để lại cho Bà Nguyễn Thị H và 02 thừa kế thế vị là Nguyễn Thị Yên L, Nguyễn Thị Hồng H3, Ông H1 cũng biết đây là di sản thừa kế của bà Lâm Thị Phải. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn Ngô Văn Hải, bà Cao Thị Hoa là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ngô Văn Hải có đơn rút yêu cầu phản tố, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2022/DS-ST ngày 09/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn Ngô Văn Hải về việc yêu cầu xác định thửa 111, tờ bản đồ số 37, diện tích 112,9m² loại đất ở và trồng cây lâu năm tại khu phố 4, thị trấn Vĩnh B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 27/7/2017 và căn nhà cấp 4 chiều ngang 5,5m dài 18m cột đá bê tông, vách tường, nền lát gạch, mái lợp tole ximăng không trần thuộc quyền sử dụng và sở hữu của Ông Ngô Văn H1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Hằng và chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Yên L, Nguyễn Thị Hồng H3.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02230 ngày 19/11/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T cấp cho Bà Nguyễn Thị H.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 392, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2017 giữa Bà Nguyễn Thị H và Ông Ngô Văn H1 đối với thửa 111, tờ bản đồ số 37, diện tích 112,9m² tại khu phố 4, thị trấn Vĩnh B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04316 ngày 27/7/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho Ông Ngô Văn H1.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001671, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/4/2019 giữa Ông Ngô Văn H1 và Bà Nguyễn Thị Th đối với thửa 111, tờ bản đồ số 37, diện tích 112,9m² tại khu phố 4, thị trấn Vĩnh B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04316 ngày 27/7/2017 do Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh Tiền Giang cấp cho Ông Ngô Văn H1, đăng ký nội dung thay đổi cấp cho Bà Nguyễn Thị Th ngày 30/9/2019.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004844, quyền số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 giữa Bà Nguyễn Thị Th với Ông Trần Văn Trung Tr1 đối với thửa 111, tờ bản đồ số 37, diện tích 112,9m² tại khu phố 4, thị trấn Vĩnh B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06961 ngày 17/11/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho Ông Trần Văn Trung Tr1.

3. Bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Yên L và Nguyễn Thị Hồng H3 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 111, tờ bản đồ số 37, diện tích 112,9m² tại khu phố 4, thị trấn Vĩnh B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang.

4. Ông Ngô Văn H1, Bà Nguyễn Thị Th và Ông Trần Văn Trung Tr1 có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác để yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 21/12/2022, Ông Ngô Văn H1 kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 21/12/2022, Trần Văn Trung Trung kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Ngô Văn H1 và Ông Trần Văn Trung Tr1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Ngô Văn H1 trình bày: đề nghị sửa án sơ thẩm vì việc chuyển nhượng đất với Bà H đúng pháp luật, Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T đã cấp giấy chứng nhận. Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng nhưng lại không giải quyết tiền bạc tôi đã chuyển nhượng, quá trình sử dụng đã tiến hành xây dựng nhà ở, chi phí do tôi bỏ ra không có sự đóng góp của Bà H, Phượng, Lan, Huệ. Tôi cũng chưa yêu cầu định giá để giải quyết hậu quả này, tôi đề nghị xem xét tiền tôi xây dựng nhà ở với Bà Ph. Đối với Bà Th tôi không có chuyển nhượng mà chỉ cầm cố đất nhưng chưa có tiền chuộc lại và Bà Th đã chuyển nhượng cho ông Trung Trung. Tôi yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi cho tôi.

Ông Trần Văn Trung Tr1 trình bày: đề nghị hủy án sơ thẩm do không giải quyết hậu quả của việc chuyển nhượng đất của tôi, tôi đã đóng thuế, trả tiền chuyển nhượng đầy đủ cho Bà Th 150 triệu đồng. Việc chuyển nhượng và được cấp sổ trong thời gian Tòa án đã thụ lý vụ kiện lẽ ra Tòa án phải ngăn chặn trước, thông báo cho cơ quan chức năng nhưng không làm đầy đủ trách nhiệm gây thiệt hại cho tôi, không buộc cơ quan nào chịu trách nhiệm này.

Chị Nguyễn Thị Hồng H3 trình bày: Tôi thống nhất với bản án sơ thẩm, do quyền sử dụng đất tranh chấp là di sản của bà nội nhưng việc chuyển nhượng

không có ý kiến của chị em tôi là sai; việc Ông H1, Bà Th, Ông Tr1 chuyển nhượng tôi không biết nên tôi không chịu trách nhiệm gì. Tiền xây dựng nhà là của mẹ tôi không phải như Ông H1 nói.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: quá trình xét xử sơ thẩm các đương sự vắng mặt gồm Ông H1, Ông Tr1 do xin vắng mặt, không thực hiện quyền và nghĩa vụ cung cấp chứng cứ, cấp sơ thẩm không xem xét quyền lợi của các đương sự và dành quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác là không sai. Nếu chấp nhận kháng cáo của Ông Tr1, Ông H1 hủy án sơ thẩm là không hợp lý, không có lỗi. Các Hợp đồng chuyển nhượng được án sơ thẩm kết luận có căn cứ, việc chuyển nhượng chỉ trên giấy tờ, không bàn giao trên thực tế, quyền sử dụng đất là di sản của cụ Lâm Thị Phải nên các giao dịch chuyển nhượng sai từ đầu. Cấp sơ thẩm dành quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác là phù hợp pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự vắng mặt và xin vắng mặt đã được tổng đạt hợp lệ nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của Ông Ngô Văn H1 là bị đơn, Ông Trần Văn Trung Tr1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

[2.1.1] Bà Lâm Thị Phải (sinh năm 1929 - chết năm 2011) có 02 người con gồm Bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hồng Phong (sinh năm 1969 - chết năm 2003). Ông Nguyễn Hồng Phong có vợ tên Hà Thị Kim Phượng, 02 người con gồm Nguyễn Thị Yên L và Nguyễn Thị Hồng H3. Di sản bà Lâm Thị Phải để lại gồm thửa số 179, tờ bản đồ số 4, diện tích 1004m², mục đích sử dụng 3L và thửa 381, diện tích 83m² mục đích sử dụng T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01004.QSĐĐ ngày 10/10/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T cấp cho bà Lâm Thị Phải. Tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thửa số 381, diện tích 113m² (bút lục 136). Bà Lâm Thị Phải chết không để lại di chúc, Ngày 08/9/2012 Bà Nguyễn Thị H và Bà Hà Thị Kim Ph đến Văn phòng công chứng Mê Kông khai nhận di sản gồm Nguyễn Thị Hằng và Nguyễn Thị Yên L, Nguyễn Thị Hồng H3 (là 2 con ông Phong, có Bà Ph giám hộ) và được công chứng văn bản khai nhận di sản.

[2.1.2] Xét việc Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Nguyễn Thị H trong đó có thửa số 111, diện tích 112,9m² là di sản thừa kế của cụ Lâm Thị Phải để lại cho cá nhân Bà Nguyễn Thị H là không đảm bảo đúng đối tượng hưởng di sản của bà Lâm Thị Phải, trái với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 100, điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất “1. *Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có các giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất...c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất...,*” xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của chị Yến Lan, chị Hồng Huệ theo các Điều 609, 612, 613, 651, 652 Bộ luật Dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ.

[2.2] Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định và tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 392, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/6/2017 do Bà Nguyễn Thị H ký kết với Ông Ngô Văn H1 đối với thửa 111, tờ bản đồ số 37, diện tích 112,9m² tại khu phố 4, thị trấn Vĩnh B, huyện Gò Công T, tỉnh Tiền Giang được thực hiện và công chứng trên giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T đã cấp cho Bà Nguyễn Thị H; tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 001671, quyền số 04.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/4/2019 giữa Ông Ngô Văn H1 với Bà Nguyễn Thị Th; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 004844, quyền số 10/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2021 giữa Bà Nguyễn Thị Th với Ông Trần Văn Trung Tr1. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, dành quyền khởi kiện bằng vụ án khác là chưa đảm bảo các điều kiện pháp luật quy định. Căn cứ Công văn giải đáp một số vấn đề về nghiệp vụ số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao, tại điểm 2 Phần III có nội dung “*Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án...*”. Quá trình sơ thẩm bị đơn và các đương sự không hợp tác, không có đơn yêu cầu, không nộp tài liệu chứng cứ theo Thông báo của Tòa án cấp sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm các đương sự mới có yêu cầu giải quyết nhưng không cung cấp được đầy đủ các tài liệu chứng cứ, các đương sự không thỏa thuận được nội dung vụ án do phát sinh tình tiết mới, cấp phúc thẩm không thể bổ sung được. Để đảm bảo giải quyết triệt để, toàn diện vụ án và quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của Ông Ngô Văn H1, Trần Văn Trung Trung hủy một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T cấp cho Bà Nguyễn Thị H; các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi giải quyết lại vụ án cấp sơ thẩm cần làm rõ các nội dung sau:

1. Đối với căn nhà cấp 4 trên phần đất thửa 111, tờ bản đồ số 37, diện tích 112,9m² tại khu phố 4, thị trấn Vĩnh B, huyện Gò Công T cần làm rõ phần công sức đóng góp để xây dựng nhà có phải của Ông Ngô Văn H1 bỏ tiền xây dựng hay còn các thành viên khác gồm Bà H, Bà Ph, Chị L, Chị H3 hay không? Và xác định đầy đủ người tham gia tố tụng có liên quan.

2. Làm rõ số tiền chuyển nhượng trên thực tế của Bà H với Ông H1, Ông H1 với Bà Th, Bà Th với Ông Tr1 và đánh giá lỗi của các bên trong các hợp đồng chuyển nhượng để giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

3. Trong đơn xin xét xử vắng mặt ngày 30/6/2023 của Bà Nguyễn Thị Th trình bày: giữa bà và bà Cao Thị Hoa có cho mượn số tiền 70.000.000 đồng, bà Hoa mượn số đỏ của Ông H1 sang tên cho tôi để làm tin, sau 2 năm bà Hoa đã trả tiền cho tôi xong, bà Hoa nhờ tôi ký sang tên cho Ông Trần Văn Trung Tr1, tiền do bà Hoa nhận, tôi không còn liên quan gì trong vụ án. Như vậy, bà Cao Thị Hoa có liên quan đến vụ án hay không cũng cần được đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để làm rõ trong quá trình giải quyết lại vụ án.

[3] Đối với việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn Ngô Văn Hải đã được đình chỉ, không có kháng cáo kháng nghị nên không xem xét.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của Ông H1 và Ông Tr1 hủy một phần bản án sơ thẩm để giao về cấp sơ thẩm xét xử lại. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo giữa y án sơ thẩm không phù hợp với nhận định trên không được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo được chấp nhận nên Ông H1 và Ông Tr1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

[6] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, Điều 148, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1 Điều 29 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của Ông Ngô Văn H1 là bị đơn và Ông Trần Văn Trung Tr1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2022/DS-ST ngày 09/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công T cấp cho Bà Nguyễn Thị H; hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn Thị H với Ông Ngô Văn H1, giữa Ông Ngô Văn H1 với Bà Nguyễn Thị Th, giữa Bà Nguyễn Thị Th với Ông Trần Văn Trung Tr1.

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 dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải nộp.

Số tiền tạm ứng án phí được hoàn trả:

Ông Ngô Văn H1 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000438 ngày 21/12/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

Ông Trần Văn Trung Tr1 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000437 ngày 21/12/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

3. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang;
- Đương sự;
- Lưu (Án - Trú).

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

Nguyễn Văn Minh

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Đình Thanh Phạm Văn Công

Nguyễn Văn Minh