

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 75/2025/DS-PT

Ngày: 20-02-2025

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; mua bán
nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hội

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Vĩnh

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lâm Hồng Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:***
Bà Trần Thị Diệu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17/02/2025, ngày 20/02/2025, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 429/2024/TLPT- DS ngày 21 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; mua bán nhà.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2024/DS-ST ngày 05/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 746/2024/QĐPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2024 giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1951; (Có mặt)

Địa chỉ: Số B, H, Khóm C, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp* cho bà T là Luật sư Trần Tấn T1 – Công ty L3 và C, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp. (Vắng mặt ngày 20/02/2025)

Địa chỉ: Số A, đường Đ, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông Dương Hữu K, sinh năm 1979. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số C, Đình Công T2, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Bà Huỳnh Thị Mỹ L, sinh năm 1979;

3.2. Dương Huỳnh Yến N, sinh năm 2006; (Vắng mặt)

3.3. Dương Huỳnh Ngọc T3, sinh năm 2014;

3.4. Bà Huỳnh Thị Mỹ L, sinh năm 1979 - Chủ hộ kinh doanh cá thể nhà trọ Út Liên. (Vắng mặt)

- Người đại diện theo ủy quyền cho Huỳnh Thị Mỹ L và đại diện hợp pháp cho Dương Huỳnh Ngọc T3 là ông Dương Hữu K. (Vắng mặt)

3.5. Ngân hàng TMCP Q, Chi nhánh Đ1 – Phòng G. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số A - A; H, phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Phòng C tỉnh Đồng Tháp. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số D, đường N, Khóm E, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. (Xin vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà và bà Trần Thị H quen biết nhau, bà H có chị chồng là bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1941 (bà L1 có diện tích đất 7.497m², đã được Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là thành phố S) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất có cất 01 căn nhà cấp 4) giáp ranh với nhà bà. Bà L1 không có chồng, con; anh Nguyễn Phước T4, sinh năm 1971 là con ruột bà Trần Thị H chung sống với bà L1 từ nhỏ; anh T4 không có vợ, con. Ngày 02/01/2006, bà L1 chết nên toàn bộ diện tích đất, nhà của bà L1 do anh Nguyễn Phước T4 quản lý và sử dụng. Ngày 24/11/2009, anh T4 xin mở thừa kế để sở hữu toàn bộ nhà, đất của bà L1 để lại, tuy nhiên do bị bệnh nặng, chưa hoàn tất thủ tục thừa kế thì anh T4 chết ngày 10/3/2010.

Bà L1 không có bà con thân thuộc, bà Trần Thị H là vợ của ông Nguyễn Văn T5 và là mẹ của anh T4, người thừa kế duy nhất của anh T4 được hưởng di sản của bà L1.

Sau khi anh T4 chết, bà H thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ nhà đất của bà L1 cho bà. Ngày 26/4/2010 bà H và bà đến Phòng C1 tỉnh Đồng Tháp làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bà H chưa có giấy tờ về quyền sử dụng (chưa làm thủ tục thừa kế từ bà L1) nên không làm hợp đồng chuyển nhượng được. Vì vậy hai bên thỏa thuận làm hợp đồng vay tiền. Theo hợp đồng vay tiền ngày 26/4/2010 bà cho bà H vay số tiền 800.000.000đồng, tài sản đảm bảo nợ vay là nhà, đất được thừa kế.

Trong quá trình bà H gửi đơn đến Ủy ban nhân dân có thẩm quyền làm thủ tục hưởng thừa kế thì xảy ra tranh chấp quyền thừa kế với bà Lê Ngọc A, vụ việc tranh chấp được Tòa án nhân dân thành phố S thụ lý, giải quyết vào ngày 27/4/2011. Ngày 15/5/2012, bà H ủy quyền cho bà tham gia tố tụng tại Tòa án giải quyết tranh chấp với bà A.

Ngày 08/3/2013, bà H và bà làm "Tờ thỏa thuận" với nội dung mẹ con bà H đang làm thủ tục xin nhận thừa kế của bà L1, do con bà H là anh T4 bị bệnh nặng không có tiền chữa trị, bà H và anh T4 nợ nhiều người bên ngoài nên thỏa thuận bán hết nhà, đất cho bà với giá 1.700.000.000đồng và chỉ yêu cầu nhận trước 800.000.000đồng, khi làm giấy tờ xong sẽ trả hết.

Khi anh T4 chết, do bà A có tranh chấp ra Tòa án nên chưa làm giấy tờ chuyển nhượng cho bà, do cần tiền nên bà H nhận tiếp của bà thêm 500.000.000đồng, tổng cộng nhận 1.300.000.000đồng. Khi Tòa án giải quyết xong sẽ giao toàn bộ nhà và đất cho bà làm chủ sở hữu, số tiền còn lại bà tiếp tục trả đủ cho bà H theo thỏa thuận.

Sau đó, bà A rút đơn khởi kiện đối với bà H, ngày 22/01/2015 Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc ra Quyết định số 17/2015/QĐST-DS đình chỉ giải quyết vụ án dân sự về việc tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà giữa nguyên đơn Lê Ngọc A và bị đơn Trần Thị H. Ngày 22/11/2016, bà Trần Thị H được cấp giấy cập nhật chỉnh lý thừa kế toàn bộ di sản của bà L1.

Ngày 24/11/2016, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 7.497m² đất nêu trên cho ông Dương Hữu K với giá 1.000.000.000đồng. Ông K được cập nhật chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/11/2016. Năm 2018, ông K làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa 615 (diện tích 800m² đất thổ) và thửa 616, diện tích 5.114,5m² đất lúa cùng tờ bản đồ số 43 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 13/3/2018. Ngày 18/4/2018, ông K thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất (thửa 615, 616) để vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q số tiền 2.000.000.000đồng.

Qua xem xét thẩm định, đo đạc bà T thống nhất phần đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế là 6.114,9m² theo sơ đồ đo đạc ngày 05/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S kê cả phần diện tích 147,9m² tiếp giáp Rạch Cầu Đ - Nàng Hai và không yêu cầu đo đạc lại.

Hiện nay bà H đã chết, nhưng bà T không cung cấp được người kế thừa quyền nghĩa vụ của bà H cũng như không cung cấp được bất kỳ hàng thừa kế của bà H. Tuy nhiên, bà T vẫn xác định khởi kiện yêu cầu như sau:

- Yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà theo "Tờ thỏa thuận" ngày 08/3/2013; yêu cầu bà H, ông K, bà L di dời tài sản của mình để giao nhà và diện tích đất 6.114,9m² cho bà sử dụng, bà đã giao cho bà H nhận 1.300.000.000đồng và giao tiếp cho bà H số tiền còn lại là 400.000.000đồng;

- Yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2016 giữa bà H với ông K là vô hiệu; thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Dương Hữu K ngày 13/3/2018 để cấp lại cho bà.

- Trường hợp bà H không giao được nhà, đất thì bà yêu cầu bà H trả lại số tiền 1.300.000.000đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu theo quy định pháp luật.

- (Bà H chết Ngày 03/11/2021) Theo lời trình bày của bị đơn bà Trần Thị H trước đây có trong hồ sơ trình bày như sau:

Bà với bà T là chỗ quen biết từ lâu, ngày 26/4/2010 bà có mượn của bà T số tiền 30.000.000đồng để trị bệnh cho con là Nguyễn Phước T4. Hai bên đến Phòng C, tỉnh Đồng Tháp làm hợp đồng vay tiền. Bà T giao cho bà vay số tiền 30.000.000đồng, do tin tưởng bà T nên bà không đọc lại hợp đồng, không biết trong hợp đồng ghi số tiền 800.000.000đồng và bà cũng không giữ hợp đồng vay tiền.

Khoảng năm 2011, bà có ủy quyền cho bà T đến Tòa án tham gia giải quyết vụ án tranh chấp thừa kế với bà Lê Ngọc A. Trong thời gian này bà T đưa cho bà ký nhiều giấy tờ để nộp cho Tòa án, nhưng bà T lại đưa cho bà ký "Tờ thỏa thuận" ngày 08/3/2013 nội dung bà nợ bà T số tiền 500.000.000đồng bà không biết. Bà xác định chỉ vay tiền của bà T 30.000.000đồng ngày 26/4/2010. Bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bán nhà cho bà T, từ trước đến giờ bà không nhận của bà T số tiền 1.300.000.000 đồng.

Đối với phần đất 7.497m² cùng căn nhà cấp 4 tại phường A, thành phố S do bà được thừa kế hợp pháp của bà L1. Ngày 24/11/2016, bà đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Dương Hữu K đúng quy định pháp luật với giá

1.000.000.000đồng, bà đã nhận tiền và giao nhà, đất cho ông K sử dụng từ đó đến nay.

Bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của bà T; không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông K. Bà đồng ý trả cho bà T số tiền vốn 30.000.000 đồng và lãi theo quy định của pháp luật.

Trường hợp yêu cầu giao nhà, đất của bà T được Tòa án chấp nhận thì giữa bà và vợ chồng ông K, bà L sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả trong vụ án này.

- Bị đơn ông Dương Hữu K và là người đại diện theo ủy quyền cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị L, chị Dương Huỳnh Yến N, Dương Huỳnh Ngọc T3 trình bày:

Phân diện tích đất 7.497m² cùng căn nhà cấp 4 tại phường A, thành phố S do ông nhận chuyển nhượng hợp pháp của bà Trần Thị H theo hợp đồng ngày 24/11/2016 với giá 1.000.000.000đồng. Ông đã giao tiền cho bà H xong và bà H đã giao nhà, đất cho ông quản lý, sử dụng đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng ông đã xây dựng nhà trọ, nhà bán tạp hóa, nhà ở và các công trình khác và trồng nhiều loại cây theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản ngày 23/5/2024.

Năm 2018, ông làm thủ tục cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 13/3/2018 ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp thửa 615, diện tích 800m² và thửa 616, diện tích 5.114,5m² cùng tờ bản đồ số 43. Hiện hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên ông đang thế chấp để vay 2.000.000.000đồng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh Đ1 - Phòng G.

Nay ông và bà L không đồng ý tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với bà H theo yêu cầu của bà T.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q trình bày:

Từ khi Tòa án thụ lý lại vụ án cho đến phiên tòa hôm nay, Ngân hàng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà T liên quan đến tài sản đảm bảo là hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 615 và 616 do ông K đứng tên hiện đang tranh chấp.

+ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S trình bày:

Trình tự, thủ tục chỉnh lý thay đổi nội dung cơ sở pháp lý ngày 30/11/2016 chuyển nhượng từ bà Trần Thị H cho ông Dương Hữu K khi hồ sơ đã được thẩm định đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

+ Phòng C, tỉnh Đồng Tháp trình bày:

Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông K thực hiện đảm bảo đúng trình tự theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2024/DSST ngày 05/9/2024 của Tòa án thành phố S tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu bà Trần Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà theo Tờ thỏa thuận lập ngày 08/3/2013.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2016 giữa bà Trần Thị H và ông Dương Hữu K vô hiệu.

3. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá:

Bà Nguyễn Thị T phải chịu các chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tổng cộng là: 12.893.000đồng (bà T đã nộp đủ và chi xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị T được miễn toàn bộ án phí do trường hợp người cao tuổi theo quy định của pháp luật và có đơn xin miễn nộp án phí.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/9/2024 bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm xử, bà yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị T vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tư cách tham gia tố tụng:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/12/2018, bà Nguyễn Thị T khởi kiện bà Trần Thị H, sinh năm 1949; Địa chỉ: Số A, đường L, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dương Hữu K.

Ngày 08/4/2019, Tòa án thành phố S đã thụ lý vụ kiện; Ngày 07/9/2020 Tòa án thành phố S ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và bà Trần Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dương Hữu K.

Sau khi xét xử sơ thẩm bà Nguyễn Thị T và bà Trần Thị H không đồng ý và có đơn kháng cáo.

- Ngày 23/4/2021 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đương sự và giữ nguyên án sơ thẩm.

- Ngày 03/11/2021 bà Trần Thị H chết;

- Ngày 04/11/2021 (sau khi bà H chết được 01 ngày) Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử Giám đốc thẩm hủy bản án số 29/2020/DS-ST ngày 07/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc và bản án số 142/2021/DS-PT ngày 23/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Ngày 15/11/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp có Thông báo số 1243/TA-DS gửi Chánh án và Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thông báo về việc bà H đã chết.

- Ngày 05/4/2022 Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử Giám đốc thẩm nhận định: Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà T và bà H trong khi bà A đang khởi kiện tranh chấp thừa kế nên Tòa án hai cấp sơ thẩm, phúc thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng giữa các bên vô hiệu và xác định bà H có lỗi nhiều hơn bà T là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm khi giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu, xác định thiệt hại bằng cách tính lãi trên số tiền chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng là không đúng với hướng dẫn tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao nên hủy bản án của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc và bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Ngày 20/5/2022 Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc thụ lý giải quyết lại vụ án theo quy định.

Theo giấy khai tử số 141 ngày 04/11/2021 của Ủy ban Phường B, thành phố S thì bà Trần Thị H đã chết vào ngày 03/11/2021 tại hộ số 165, đường L, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Theo Công văn số 181/UBND-HC ngày 11/7/2022 của Ủy ban P, thành phố S và Công văn số 421/UBND ngày 26/9/2022 của Ủy ban xã T, thành phố S thì bà H hiện tại không còn người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng. Di sản bà H chết để lại là căn nhà số A, đường L, Khóm B, Phường B, thành phố S, nơi ở cuối cùng của bà H được xây dựng trên thửa đất số 101, tờ bản đồ số 16, diện tích 17,6m² thuộc quyền sử dụng đất của bà H. Hiện nay, phần nhà và đất này đang để trống do bà H không có người thừa kế. Nhưng do bà H đã chết, nên Tòa án đã ra thông báo yêu cầu bà T cung cấp người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà H, nhưng bà T không xác định được người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà H, cũng như không cung cấp được bất kỳ hàng thừa kế nào của bà H, nên bà T có đơn đề nghị Tòa án xác minh, thu thập hàng thừa kế của bà H.

Qua xác minh, thu thập chứng cứ của cấp sơ thẩm về hàng thừa kế của bà H được biết:

- Hàng thừa kế thứ nhất: Chồng là ông Nguyễn Văn T5 (chết 1974); con ruột là anh Nguyễn Phước T4 (chết 2010), con nuôi không có; cha, mẹ của bà H là cụ Trần Văn H1, cụ Nguyễn Thị L2 (chết).

- Hàng thừa kế thứ hai: Ông nội, bà nội, ông ngoại, bà ngoại (chết); em ruột có 01 người tên là Trần Công T6 (chết lúc còn trẻ, không có vợ con); cháu ruột không có.

- Hàng thừa kế thứ ba: Cụ nội, cụ ngoại của người chết (không biết ai); bác ruột (có 01 người chết 1984), chú ruột (không có), cô ruột (có 01 người – chết), cậu ruột, cô ruột, dì ruột của người chết (không biết ai); cháu ruột của người chết mà người chết là bác ruột, chú ruột, cậu ruột, cô ruột, dì ruột (không có vì có 01 người em đã chết); chất ruột của người chết mà người chết là cụ nội, cụ ngoại (không có vì có một người con duy nhất nhưng đã chết).

Qua xác minh và thu thập thông tin nêu trên, xác định bà H không có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng. Do bà H đã chết, nên tư cách của bà H là bị đơn trong vụ án không còn.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “Nguyên đơn hoặc bị đơn là cá nhân đã chết mà quyền, nghĩa vụ của họ không được thừa kế” thì Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. Tuy nhiên, ngày 22/01/2024 bà T có đơn khởi kiện bổ sung; bà T kiện ông Dương Hữu K (trước đây tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong

vụ án) nên Tòa án cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử để xem xét yêu cầu của bà T đối với ông K. Đồng thời, căn cứ quy định nêu trên án sơ thẩm đình chỉ yêu cầu của bà T đối với bà H là phù hợp.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2016 giữa bà Trần Thị H và ông Dương Hữu K vô hiệu và yêu cầu ông K, bà L di dời tài sản để giao lại nhà và đất diện tích 6.114,9m² cho bà T sử dụng; yêu cầu cấp có thẩm quyền thu hồi 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T Tỉnh cấp cho ông K đứng tên để cấp lại cho bà T, Hội đồng xét xử xét thấy: Giữa các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc các phần đất tranh chấp là do bà H nhận thừa kế di sản từ bà Nguyễn Thị L1 chết để lại, ngày 22/11/2016 bà H được Ủy ban thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (điều chỉnh trang tư từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L1) gồm: Thửa 2121, diện tích 6.697m², mục đích sử dụng 2L và thửa 772^B, diện tích 800m², mục đích sử dụng T cùng tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại xã T, thị xã S (nay là phường A, thành phố S).

Trước đây khi bà T có đơn tố giác hành vi “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” của bà H, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố S có Công văn số 173/CV-CQCSĐT ngày 12/7/2016 về việc “yêu cầu cung cấp thông tin nhà, đất và tạm ngưng thủ tục sang nhượng nhà, đất” của bà H. Tuy nhiên, qua xác minh sự việc của bà T tố giác không có dấu hiệu tội phạm, nên ngày 12/9/2016 Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố S ban hành Công văn số 217/CQCSĐT-CATPSĐ “về việc giải tỏa thủ tục tạm ngưng chuyển nhượng đất, nhà đối với bà Trần Thị H”.

Do đó, việc bà H được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/11/2016 là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/11/2016 bà H ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Dương Hữu K với giá 1.000.000.000 đồng. Ngày 30/11/2016 ông K được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng là điều chỉnh từ trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L1. Ngày 28/02/2018 ông K lập thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/3/2018 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07849 thửa số 615, diện tích 800m², mục đích sử dụng: đất ở đô thị và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07850 thửa số 616, diện tích 5.114,5m², mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, cùng tờ bản đồ số 43, đất tọa lạc tại phường A, thành phố S.

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K như đã nêu trên, cơ quan có thẩm quyền đều đảm bảo thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự quy định:

" Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu

1. ...

2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”.

Như vậy, việc bà T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2016 giữa bà H và ông K là vô hiệu và yêu cầu ông K, bà L phải di dời tài sản giao toàn bộ diện tích đất và căn nhà cho bà T được quyền quản lý sử dụng và yêu cầu thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K, nên án sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

[3] Đối với hợp đồng vay tài sản giữa Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Đ1, Phòng G với ông Dương Hữu K, bà Huỳnh Thị Mỹ L do các đương sự không yêu cầu tranh chấp, nên án sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

Từ những phân tích trên, xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T là không có căn cứ để chấp nhận, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật, nhưng do bà Nguyễn Thị T là người cao tuổi nên miễn án phí phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị T.

[4] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của bà T. Xét đề nghị của Luật sư là chưa phù hợp, nên không chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các phần khác 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 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 122; Điều 124; Điều 126; Điều 127; Điều 129; Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T.
2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 94/2024/DSST ngày 05/9/2024 của Tòa án thành phố S.
3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu bà Trần Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán nhà theo Tờ thỏa thuận lập ngày 08/3/2013.
4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2016 giữa bà Trần Thị H và ông Dương Hữu K vô hiệu.
5. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá:
Bà Nguyễn Thị T phải chịu các chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tổng cộng là: 12.893.000 đồng (bà T đã nộp đủ và chi xong).
6. Về án phí dân sự sơ thẩm:
Bà Nguyễn Thị T được miễn toàn bộ án phí do trường hợp người cao tuổi theo quy định của pháp luật và có đơn xin miễn nộp án phí.
7. Án phí phúc thẩm:
- Miễn tiền án phí cho bà Nguyễn Thị T.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục Thi hành án dân sự TP. S;
- TAND TP. S;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;

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

- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Đã ký

Trần Phước Hội