

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 319/2021/DS-PT

Ngày: 27/12/2021

V/v tranh chấp: “Đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Huy.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Ngoan;

Bà Lưu Thị Thu Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Trong các ngày 23 và 27 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 246/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2021 về việc tranh chấp “Đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2021/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 292/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bùi Quang N, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Khu B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn:

1. Nguyễn Thị M, sinh năm 1964;

2. Hồ Quách Thu Q, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: ấp R, thị trấn T, huyện C, Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị M: Luật sư Võ Tuấn Vĩnh T, Công ty Luật TNHH MTV Vĩnh T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang;
Trụ sở: ấp C, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang;
Người đại diện theo pháp luật: Huỳnh Văn Bé H – chức vụ: Chủ tịch.
2. Quỹ tín dụng nhân dân T1;
Địa chỉ: ấp M, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
Người đại diện theo pháp luật: Lê Minh C, sinh năm 1967 – chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị;
Địa chỉ: ấp G, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện ủy quyền: Thái Bình M1, sinh năm 1977 – chức vụ: Cán bộ tín dụng (theo Giấy ủy quyền ngày 09/8/2013).
3. Hồ Hoàng Mai T1, sinh năm 1992;
Địa chỉ: ấp R, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
4. Lê Thị Bạch M2, sinh năm 1963;
Địa chỉ: Khu B1, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tiền Giang.
5. Bùi Thị Kim Đ, sinh năm 1964;
Địa chỉ: Đường L, Khu phố B, Phường S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.
6. Nguyễn Quang H1, sinh năm 1984;
Địa chỉ: Khu phố H, Phường M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.
7. Nguyễn Thị H2, sinh năm 1950;
Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
8. Phạm Thị N1, sinh năm 1968;
Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
9. Văn phòng Công chứng A;
Địa chỉ: Quốc lộ M, ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
Người đại diện theo pháp luật: Lâm Văn P, sinh năm 1945 – chức vụ: Trưởng Văn phòng.
10. Võ Hồng C, sinh năm 1978;
Địa chỉ: ấp R, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
11. Phòng Công chứng B, tỉnh Tiền Giang;
Địa chỉ: Phường N, thị xã L, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện theo pháp luật: Bà Lê Yên H3 – chức vụ: Phó Trưởng phòng phụ trách Phòng Công chứng.
 - *Người làm chứng*: Lê Thị Cẩm H4, sinh năm 1972;
Địa chỉ: ấp R, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
 - *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Nguyễn Thị M, ông Hồ Quách Thu Q.
(Đương sự Bùi Quang N, Nguyễn Thị M, Phạm Thị N1, Nguyễn Thị H2, đại diện hợp pháp Quỹ tín dụng nhân dân T1 có mặt; Nguyễn Quang H1, Lê Thị

Bạch M2, đại diện hợp pháp Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang, đại diện hợp pháp Phòng Công chứng B, tỉnh Tiền Giang có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Các đương sự còn lại, người làm chứng vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

* *Nguyên đơn Bùi Quang N trình bày:* Vào ngày 11/3/2010, ông có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị M, ông Hồ Quách Thu Q, chị Hồ Hoàng Mai T1 hai thửa đất liền kề nhau gồm: thửa số 134, tờ bản đồ số 17, diện tích 54,2m² đất cây lâu năm; thửa số 38, tờ bản đồ số 17, diện tích 78,1m² và 01 ngôi nhà gắn liền với hai thửa đất nêu trên tại ấp R, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá là 500.000.000 đồng. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Phòng Công chứng B, tỉnh Tiền Giang. Ông đã giao đủ tiền cho bà M và hai bên có làm biên nhận. Sau đó, ông làm thủ tục và được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất trên vào ngày 04/6/2011.

Ông cho bà M và ông Q ở lại căn nhà trên để bà M tìm người mua lại nhà ông sẽ bán chia huê hồng cho bà M và ông Q.

Sau khi được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai phần đất và nhà trên cho bà Nguyễn Thị H2 vào ngày 16/9/2011 tại Văn phòng Công chứng A với giá là 300.000.000 đồng (giá chuyển nhượng thực tế là 800.000.000 đồng), bà H2 có đưa cho ông số tiền 300.000.000 đồng. Do bà H2 không thực hiện hợp đồng trên nên vào ngày 28/10/2011, ông và bà H2 đã ra Văn phòng Công chứng A lập hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết ngày 16/9/2011, ông đã đưa lại cho bà H2 300.0000.000 đồng.

Vào ngày 03/11/2011, ông có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất và nhà trên cho bà Nguyễn Thị M và ông Hồ Quách Thu Q tại Văn phòng Công chứng A với giá là 300.000.000 đồng (giá chuyển nhượng thực tế là 1.100.000.000 đồng), hai bên có thỏa thuận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà M, ông Q đưa 300.0000.000 đồng; sau khi bà M, ông Q nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà M, ông Q đưa tiếp 600.000.000 đồng và 200.000.000 đồng còn lại giao vào ngày 15/12/2011. Sau đó, hai bên thỏa thuận sau khi bà M, ông Q nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì bà M và ông Q chỉ đưa cho ông 500.000.000 đồng (ông cho bà M, ông Q nợ lại 100.000.000 đồng), còn 200.000.000 đồng thì cầm trừ vào phần đất bà Bùi Thị Kim Đ ủy quyền cho bà M định đoạt. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng trên, ông Q, bà M đã đưa cho ông số tiền 300.000.000 đồng. Sau đó, do phía bà M,

ông Q không thực hiện nội dung hợp đồng chuyển nhượng và phụ lục hợp đồng trên nên vào ngày 04/01/2012 các bên ra Văn phòng Công chứng A làm hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà lập ngày 03/11/2011. Vào ngày 15/01/2012, các bên làm hợp đồng thanh lý hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông có hoàn lại cho bà M số tiền 300.000.000 đồng.

Đến ngày 15/01/2012, ông và ông Q có ký thỏa thuận ông cho ông Q ở lại nhà trong thời gian 3 tháng, nếu không chuộc lại với giá 800.000.000 đồng và tiền lãi 2%/tháng kể từ ngày 15/01/2012 thì phải giao nhà lại cho ông.

Đến ngày 17/01/2012, ông có thể chấp quyền sử dụng đất và nhà nêu trên tại Quỹ tín dụng nhân dân T1 để vay số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay là 01 năm. Hiện tại, ông không có khả năng trả tiền cho Quỹ tín dụng nhân dân T1.

Nay ông khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị M, ông Hồ Quách Thu Q và con là chị Hồ Hoàng Mai T1 phải giao hai thửa đất và căn nhà trên đất nêu trên cho ông. Yêu cầu thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đối với yêu cầu phản tố của phía bị đơn ông không đồng ý.

* *Bị đơn Nguyễn Thị M và Hồ Quách Thu Q trình bày:* Vào ngày 11/3/2010, bà có vay của ông N số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, bà chỉ thực nhận là 425.000.000 đồng do trả tiền còn 50.000.000 đồng, tiền lãi 25.000.000 đồng, nhưng bà vẫn phải viết biên nhận cho ông N là bà nhận 500.000.000 đồng, hai bên không thỏa thuận thời hạn trả tiền. Khi vay, bà có thể chấp hai thửa đất liền kề nhau gồm: thửa số 134, tờ bản đồ số 17, diện tích 54,2m², đất cây lâu năm; thửa số 38, tờ bản đồ số 17, diện tích 78,1m² và 01 ngôi nhà gắn liền với hai thửa đất nêu trên tại ấp R, thị trấn T huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông N, nhưng không làm hợp đồng thế chấp mà làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 500.000.000 đồng tại Phòng Công chứng B tỉnh Tiền Giang; bà, ông Q và con bà Hồ Hoàng Mai T1 có ký tên vào hợp đồng này.

Sau khi vay, bà có đóng tiền lãi cho ông N được 100.000.000 đồng, sau đó không đóng lãi như thỏa thuận.

Vào ngày 16/9/2011, bà Nguyễn Thị H2 (chị ruột của bà) có làm hợp đồng nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên từ ông N qua bà H2 với giá là 300.000.000 đồng (nhưng giá thực tế là 1.000.000.000 đồng) và bà H2 có đưa cho ông N số tiền 300.000.000 đồng. Ngày 28/10/2011, bà H2 và ông N có làm hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Sau đó, bà có đưa thêm cho ông N 500.000.000 đồng nữa để ông N làm hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà trên cho bà và ông Q vào ngày 03/11/2011, hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là

300.000.000 đồng (nhưng thực tế bà phải chuộc nhà và đất số tiền 1.100.000.000 đồng). Đồng thời, ông N có nhận 200.000.000 đồng từ số tiền bà chuyển nhượng đất của Bùi Thị Kim Đ cho anh Nguyễn Quang H1 và bà còn nợ ông N 100.000.000 đồng.

Khi làm thủ tục sang tên lại cho bà và ông Q thì ông N buộc bà phải trả đủ 100.000.000 đồng, bà không đủ tiền trả nên ông N lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đem vay tiền của chị Phạm Thị N1 số tiền 110.000.000 đồng, ông N giao số tiền này cho bà, nên bà nợ ông N là 210.000.000 đồng. Ngày 19/01/2012, ông N đưa tiếp cho bà 85.000.000 đồng và tính tiền lãi 5.000.000 đồng, nên bà nợ ông N tổng cộng là 300.000.000 đồng, ông N thỏa thuận khi nào bà có đủ số tiền này ông N sẽ cho bà chuộc lại nhà và đất nêu trên.

Do bị ông N đòi số tiền 300.000.000 đồng mà bà không có tiền trả, nên vào ngày 06/02/2012 (không phải là ngày 04/01/2012) bà, ông Q và ông N có ra Văn phòng Công chứng A ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/11/2011 và bà có nhận của ông N số tiền 300.000.000 đồng, đồng thời bà và ông N có ký vào tờ thanh lý hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông N đánh máy sẵn đưa bà ký.

Ngoài ra, hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng Công chứng A ghi ngày ký kết hợp đồng là ngày 04/01/2012 là không đúng. Bởi lẽ, bà, ông Q và ông N có ký kết hợp đồng này vào ngày 06/02/2012 không phải là ngày 04/01/2012 và lúc ký kết hợp đồng này không có bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì giấy đất ông N đã thế chấp vay tiền của Quỹ tín dụng nhân dân T1.

Nay bà và ông Q không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N. Bà và ông Q yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/03/2010 của Phòng Công chứng B tỉnh Tiền Giang và yêu cầu hủy hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2012 của Văn phòng Công chứng A ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và bà đồng ý trả cho ông N số tiền bà còn nợ ông N là 300.000.000 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Hoàng Mai T1 trình bày:*
Thống nhất lời trình bày của bà Nguyễn Thị M.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Bạch M2 trình bày:*
Thống nhất lời trình bày của ông Bùi Quang N.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang trình bày:* Ngày 11/3/2010, ông Hồ Quách Thu Q và bà Nguyễn Thị M cùng các thành viên trong hộ là Hồ Hoàng Mai T1 chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất diện tích 78,1m², thuộc thửa 38, tờ bản đồ số 17, theo Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số H 00613, ngày 25/02/2008 và thửa đất số 134, tờ bản đồ số 17, loại đất vườn diện tích 54,2m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00981, ngày 27/5/2004 cho bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Quang N, được Phòng Công chứng B thuộc Sở Tư pháp tỉnh Tiền Giang chứng thực ngày 11/3/2010 theo công chứng số 149 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD với giá chuyển nhượng nhà và đất là 500.000.000 đồng. Các bên đương sự đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định nên Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Quang N. Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm bà M cung cấp chứng cứ mới là giấy thỏa thuận ngày 25/8/2010 với nội dung: *“tôi có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N với giá trị là 200.000.000 đồng, hiện tại tôi có nợ tiền lãi 100.000.000 đồng (lãi tháng 6, 7, 8/2010) của phần 500.000.000 đồng ngày 03/11/2010. Nay tôi thỏa thuận với ông N là khi nào tôi có tiền trả cho ông 100.000.000 đồng thì ông trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho tôi...”*. Do vậy, hai bên thừa nhận đây là hợp đồng vay mượn và thiếu hiểu biết về pháp luật nên bà M, ông Q mới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của ông N, nhằm đảm bảo vốn vay và lãi vay, nên có thể khẳng định đây là hợp đồng giả cách giữa ông N và bà M, ông Q và cũng là tình trạng chung của nhiều hộ vay khác đối với tín dụng đen, cho vay lãi suất cao bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C đề nghị Tòa án nhân dân huyện C xem xét chấp thuận theo yêu cầu của ông Hồ Quách Thu Q và bà Nguyễn Thị M, tuyên hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Quách Thu Q, bà Nguyễn Thị M và ông Bùi Quang N và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Bùi Quang N.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân T1 trình bày:* Vào ngày 17/01/2012, ông Bùi Quang N có thể chấp hai thửa đất và nhà nêu trên để vay của Quỹ tín dụng nhân dân T1 số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất vay thay đổi theo từng thời điểm, thời hạn vay là 01 năm, đến nay đã quá hạn hợp đồng ông N chưa thanh toán khoản nợ trên. Nay Quỹ tín dụng nhân dân T1 không có ý kiến và không có yêu cầu gì.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H2 trình bày:* Vào khoảng tháng 9 năm 2011, bà có cho ông N vay số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 2%/tháng thỏa thuận vài tháng sẽ trả tiền, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 02 thửa đất nêu trên, hợp đồng được Văn phòng Công chứng A chứng thực. Sau đó, ông N có thương lượng với bà qua điện

thoại, ông kêu bà cho em bà là bà Nguyễn Thị M mượn để đủ tiền chuộc lại nhà, khi nào làm giấy tờ xong bà M đi vay và sẽ trả tiền lại cho bà số tiền nói trên; bà đồng ý, ông N và bà có ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nhưng chưa thấy ai trả tiền cho bà. Nay bà yêu cầu ông N phải trả cho bà số tiền 300.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Thị Kim Đ trình bày:* Vào năm 2011, bà có thiếu bà Nguyễn Thị M số tiền là 170.000.000 đồng. Đến ngày 12/12/2011, bà có ra công chứng hợp đồng ủy quyền giao cho bà M toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng thửa đất có diện tích 347,15m² tại ấp B, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang để cản trừ số nợ trên cho bà M. Sau đó, bà M có chuyển nhượng thửa đất trên cho ai hay không thì bà không biết. Nay bà không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với thửa đất trên và không có ý kiến hay yêu cầu gì về việc tranh chấp đòi quyền sử dụng đất giữa ông N và bà M, ông Q.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Quang H1 trình bày:* Ngày 13/12/2011, anh có mua 01 thửa đất của bà Nguyễn Thị M và đã trả đủ số tiền cho bà M là 200.000.000 đồng có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng C2 (có hợp đồng ủy quyền của bà Bùi Thị Kim Đ). Một thời gian sau, anh đã bán thửa đất trên cho người khác. Việc anh mua đất của bà M và sau đó bán cho người khác thực hiện đúng theo quy định pháp luật, nên anh không có liên quan gì trong vụ kiện và anh không có yêu cầu gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị N1 trình bày:* Ngày 15/11/2011, bà có cho ông Bùi Quang N vay 150.000.000 đồng. Ngày 24/11/2011, ông N vay tiếp 50.000.000 đồng. Ngày 16/11/2011, bà có photo cho ông N 02 giấy đất của ông N đã thế chấp bà để vay số tiền nêu trên. Vào ngày 18/01/2012, bà có đưa cho ông N bản chính 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông N vay tiền Quỹ tín dụng nhân dân T1. Chiều ngày 18/01/2012, sau khi vay tiền Quỹ tín dụng nhân dân T1, ông N đã trả cho bà 200.000.000 đồng. Do việc vay tiền giữa bà và ông N đã giải quyết xong, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng A trình bày:* Văn phòng Công chứng A có thực hiện việc công chứng hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Quang N và bà Nguyễn Thị M, ông Hồ Quách Thu Q vào ngày 04/01/2012. Việc công chứng hợp đồng trên thực hiện theo đúng quy định pháp luật về công chứng. Cụ thể, sau khi nhận yêu cầu công chứng cùng đầy đủ các tài liệu (gồm bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và các bên tham gia ký kết hợp đồng thống nhất nội dung hợp đồng, đồng thời ký tên, điểm chỉ trước mặt Công chứng viên thì

Công chứng viên mới công chứng hợp đồng. Do đó, Văn phòng Công chứng A xác định hợp đồng nêu trên đã được các bên (trong đó có bà Nguyễn Thị M) ký kết vào ngày 04/01/2012. Việc bà M trình bày ký kết sau ngày công chứng và ký kết không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính là không đúng. Do hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2012 đã được công chứng hợp lệ. Do đó, Văn phòng Công chứng không đồng ý theo yêu cầu của bà M. Đối với các yêu cầu còn lại Văn phòng Công chứng A không có ý kiến gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng B, tỉnh Tiền Giang trình bày:* Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2010 tài sản chuyển nhượng gồm: thửa số 134, tờ bản đồ số 17, diện tích 54,2m² đất cây lâu năm; thửa số 38, tờ bản đồ số 17, diện tích 78,1m² và 01 ngôi nhà gắn liền với hai thửa đất. Bên chuyển nhượng gồm Hồ Quách Thu Q, Nguyễn Thị M, Hồ Hoàng Mai T1. Bên nhận chuyển nhượng là Bùi Quang N được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, các bên ký kết hợp đồng tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, tại thời điểm công chứng các bên ký kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không trái pháp luật, phù hợp với đạo đức xã hội, các bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng, các bên đã đọc lại hợp đồng, hiểu và đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và cùng tự nguyện ký tên vào hợp đồng trước sự chứng kiến của công chứng viên, các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng do các bên xuất trình là đầy đủ và hợp lệ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Hồng C trình bày:* Năm 2016, ông có thuê mặt bằng trước nhà bà M tại ấp R, thị trấn T để sửa xe, hình thức trả tiền theo tháng không có ký hợp đồng, không có đặt cọc, thuê mỗi tháng 1.600.000 đồng. Trường hợp Tòa án quyết định ông N nhận phần đất của bà M thì ông sẽ trả mặt bằng cho ông N không điều kiện, còn nếu bà M thắng kiện thì ông tiếp tục thuê mặt bằng. Ngoài ra, ông không có ý kiến gì khác.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2021/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng các điều 26, 35, 39, 227, 228, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 166, 288, 500, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự; các điều 167, 168 và Điều 169 của Luật Đất đai; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; xử:*

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Quang N.

Buộc các bị đơn bà Nguyễn Thị M, ông Hồ Quách Thu Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hồ Hoàng Mai T1 trả cho ông Bùi Quang N

diện tích đất 54,2m², thửa số 134, tờ bản đồ số 17, đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00158, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Bùi Quang N vào ngày 04/6/2011 và diện tích đất 78,1m², thửa số 38, tờ bản đồ số 17, đất ở tại đô thị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00157, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Bùi Quang N vào ngày 04/6/2011 và 01 ngôi nhà trên hai thửa đất trên gồm:

- Nhà chính: diện tích tầng trệt là 120,32m², diện tích gác lửng 14,85m²; kết cấu nhà cột bê tông, cốt thép, đỡ mái gỗ, vách tường, nền gạch men, mái tole.

- Mái che liền kề nhà chính: diện tích 11,98m², kết cấu cột bê tông đúc sẵn, đỡ mái gỗ, nền xi măng, mái tole.

Vị trí thửa đất số 134, diện tích đất 54,2m² có tứ cận như sau:

- + Đông giáp: thửa đất số 38 của Bùi Quang N, có chiều dài 01 đoạn là 2,52m và 01 đoạn là 2,23m.

- + Tây giáp: đất của Nguyễn Văn H5, có chiều dài 4,5m.

- + Nam giáp: đất của Phạm Thị X, có chiều dài 12,06m.

- + Bắc giáp: đất của Trần Thị Thùy H6, có chiều dài 11,61m.

Vị trí thửa đất số 38, diện tích đất 78,1m² có tứ cận như sau:

- + Đông giáp: Quốc lộ M.

- + Tây giáp: thửa đất số 134 của Bùi Quang N, có chiều dài 01 đoạn là 2,52m và 01 đoạn là 2,23m.

- + Nam giáp: đất của Phạm Thị X, có chiều dài 13m.

- + Bắc giáp: đất của Trần Thị Thùy H6, có chiều dài 12,63m

(Có biên bản đo đạc ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 11/9/2013 kèm theo).

Hai thửa đất trên và ngôi nhà gắn liền trên đất tại ấp R, thị trấn T huyện C, tỉnh Tiền Giang

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M và ông Hồ Quách Thu Q yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/03/2010 của Phòng Công chứng B tỉnh Tiền Giang giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị M, ông Hồ Quách Thu Q, chị Hồ Hoàng Mai T1, bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Quang N (số công chứng 149 quyền số 01/TP/CC-SCC/HDGD); không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M và ông Hồ Quách Thu Q yêu cầu hủy hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2012 của Văn phòng Công chứng A giữa bên chuyển nhượng là ông Bùi Quang N, bà Lê Thị Bạch M2, bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị M, ông Hồ Quách Thu Q (số công chứng 34 quyền số 01/TP/CC-SCC-HDGD).

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

* Ngày 26/5/2021, bị đơn bà Nguyễn Thị M và ông Hồ Quách Thu Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

* Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

* Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang tuyên án ngày 17/5/2021, có mặt bà M, vắng mặt ông Q. Ngày 26/5/2021 bà M và ông Q nộp đơn kháng cáo và nộp biên lai thu tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cùng ngày. Như vậy, bà M và ông Q nộp đơn kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

Ông Bùi Quang N chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 38, tờ bản đồ số 17, diện tích 78,1m², loại đất ở tại đô thị (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00157 ngày 04/6/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Bùi Quang N); thửa đất số 134, tờ bản đồ số 17, diện tích 54,2m², loại đất cây lâu năm (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00158 ngày 04/6/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Bùi Quang N) và 01 căn nhà gắn liền với đất ấp R, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho bà Nguyễn Thị M và ông Hồ Quách Thu Q.

Bà Nguyễn Thị M và ông Hồ Quách Thu Q có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Quang N số tiền chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng.

Việc lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và trả tiền thực hiện đồng thời vào ngày 23/01/2022.

Bà Nguyễn Thị M và ông Hồ Quách Thu Q có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

Nếu đến hết ngày 23/01/2022, bà Nguyễn Thị M và ông Hồ Quách Thu Q không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì ông, bà cùng Hồ Hoàng Mai T1 phải di dời toàn bộ tài sản của mình để giao thửa đất số 38, tờ bản đồ số 17, diện tích 78,1m², loại đất ở tại đô thị; thửa đất số 134, tờ bản đồ số 17, diện tích 54,2m², loại đất cây lâu năm và 01 căn nhà gắn liền với đất ấp R, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông Bùi Quang N. Căn nhà có cấu trúc và diện tích như sau:

- Nhà chính: diện tích tầng trệt là 120,32m², diện tích gác lửng 14,85m²; kết cấu nhà cột bê tông, cốt thép, đỡ mái gỗ, vách tường, nền gạch men, mái tole.

- Mái che liền kề nhà chính: diện tích 11,98m², kết cấu cột bê tông đúc sẵn, đỡ mái gỗ, nền xi măng, mái tole.

Các đương sự tự nguyện chịu toàn bộ án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Xét thấy, sự thỏa thuận của đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận thỏa thuận của các đương sự.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang có căn cứ pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên chấp nhận.

[4] Về án phí: Căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 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, khoản 2 và 5 Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án, bà Nguyễn Thị M và ông Hồ Quách Thu Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và phải chịu 66.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500, Điều 502 Bộ luật Dân sự; khoản 5 Điều 29, Điều 48 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn,

giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2021/DS-ST ngày 17/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Ông Bùi Quang N chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 38, tờ bản đồ số 17, diện tích 78,1m², loại đất ở tại đô thị (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00157 ngày 04/6/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Bùi Quang N); thửa đất số 134, tờ bản đồ số 17, diện tích 54,2m², loại đất cây lâu năm (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00158 ngày 04/6/2011 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Bùi Quang N) và 01 căn nhà gắn liền với đất ấp R, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho bà Nguyễn Thị M và ông Hồ Quách Thu Q.

Bà Nguyễn Thị M và ông Hồ Quách Thu Q có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Quang N số tiền chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng.

Việc lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, nhà và trả tiền thực hiện đồng thời vào ngày 23/01/2022.

Bà Nguyễn Thị M và ông Hồ Quách Thu Q có nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

Nếu đến hết ngày 23/01/2022, bà Nguyễn Thị M và ông Hồ Quách Thu Q không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì ông, bà cùng Hồ Hoàng Mai T1 phải di dời toàn bộ tài sản của mình để giao thửa đất số 38, tờ bản đồ số 17, diện tích 78,1m², loại đất ở tại đô thị; thửa đất số 134, tờ bản đồ số 17, diện tích 54,2m², loại đất cây lâu năm và 01 căn nhà gắn liền với đất ấp R, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông Bùi Quang N. Căn nhà có cấu trúc và diện tích như sau:

- Nhà chính: diện tích tầng trệt là 120,32m², diện tích gác lửng 14,85m²; kết cấu nhà cột bê tông, cốt thép, đỡ mái gỗ, vách tường, nền gạch men, mái tole.

- Mái che liền kề nhà chính: diện tích 11,98m², kết cấu cột bê tông đúc sẵn, đỡ mái gỗ, nền xi măng, mái tole.

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng đất).

2. Về án phí:

2.1 Bà Nguyễn Thị M và ông Hồ Quách Thu Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 66.000.000 đồng và án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Bà Nguyễn Thị M và ông Hồ Quách Thu Q đã nộp 400.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm theo các biên lai thu số 21862 và 21863 ngày 25/11/2013 và 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0004345 ngày 26/5/2021 của

Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang, nên phải nộp tiếp 65.600.000 đồng.

2.2 Trả lại cho ông Bùi Quang N số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 014491 ngày 06/8/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

4. Trường hợp bản án 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Lê Huy