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

Bản án số:129/2023/DS-PT
Ngày 06 tháng 6 năm 2023
V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Sơn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Phước Hưng, ông Hoàng Ngọc Linh

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Mộng Linh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 41/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2023; về việc "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số:144/2022/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2022, của Toà án nhân dân thành phố CĐ bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 68/2023/QĐXXPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1.Đồng nguyên đơn: Ông Đ, sinh năm 1957 và bà L, sinh năm 1959, nơi cư trú: số 243, TĐT, khóm CL1, phường VM, thành phố CĐ, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Đ, sinh năm 1957, nơi cư trú: số 243, TĐT, khóm CL1, phường VM, thành phố CĐ, tỉnh An Giang (Giấy ủy quyền được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Công Trứ ngày 11/4/2019); (có mặt).

2. *Bị đơn*: Công ty Trách nhiệm hữu hạn TP, địa chỉ: số 9, tổ 30, khóm CL1, phường VM, thành phố CĐ, tỉnh An Giang (viết tắt là Công ty TNHH TP hoặc Công ty).

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn TP: Bà H, sinh năm 1973 - Giám Đốc (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, đăng ký thay đổi lần thứ 2, ngày 05/12/2022); (có mặt)

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

3.1. Ông V, sinh năm 1984, nơi cư trú: tổ 13, khóm CL1, phường VM, thành phố CĐ, tỉnh An Giang; (vắng mặt)

3.2. Bà P, sinh năm 1985, nơi cư trú: Hẻm 165, đường TKH, khóm CL5, phường CPB, thành phố CĐ, tỉnh An Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Bà T, sinh năm 1974, nơi cư trú: ấp AH, thị trấn AP, huyện AP, tỉnh An Giang; theo giấy ủy quyền lập ngày 09/02/2023 được công chứng chứng thực tại Văn phòng Công chức Hoàng Gia; (có mặt)

Người kháng cáo: ông Đ là nguyên đơn và bà P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phên tòa, nguyên đơn ông Đ, bà L do ông Đ đại diện trình bày:

Ngày 06/4/2006, vợ chồng ông (Đ, L) và Công ty TNHH TP có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thổ cư diện tích 67,8m^2 (chiều ngang 5,3m x chiều dài 12,8m) tọa lạc tổ 8, khóm CL1, phường VM, thị xã Châu Đốc (nay là thành phố CĐ), giá chuyển nhượng 190.800.000 đồng, có lập thành văn bản giữa ông, bà và Công ty; Hợp đồng không có công chứng, chứng thực do đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, đã giao 160.800.000 đồng cho Công ty TP, thỏa thuận khi hoàn tất thủ tục sang tên sẽ giao đủ 30.000.000 đồng còn lại; năm 2007, ông Đ, bà L có cất 01 căn nhà cấp 4 trên phần đất này.

Ngày 07/4//2017, Công ty yêu cầu ông Đ, bà L lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên, giá chuyển nhượng 170.000.000 đồng, có công chứng, chứng thực, mục đích để hợp thức hóa theo đúng quy định pháp luật và làm thủ tục để được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, yêu cầu ông, bà phải nộp thuế chuyển nhượng là 15.454.000 đồng, ông, bà đã nộp xong nhưng cho đến nay Công ty vẫn chưa làm thủ tục sang tên cho ông, bà.

Nay ông Đ, bà L yêu cầu:

(1). Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2017 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn TP với ông Đ, bà L được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lục Văn Tiến.

(2). Buộc Công ty giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông, bà đi thực

hiện thủ tục sang tên chuyển quyền.

(3). Buộc Công ty phải giao cho ông đủ diện tích đã nhận chuyển nhượng 67,8m^2.

Bị đơn Công ty TNHH TP, do bà H đại diện theo pháp luật; bị đơn có yêu cầu phản tố trình bày:

Công ty TNHH TP có chuyển nhượng nền đất (theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BR508973, số vào sổ CT11622, thửa đất số 270, tờ bản đồ số 13, diện tích 67,8m^2) cho ông Đ, bà L. Công ty đã xuất hóa đơn VAT và thực hiện công chứng hợp đồng tại Văn phòng Công chứng Lục Văn Tiến ngày 07/4/2017. Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/4/2017 thì diện tích đất là 67,8 m^2 là đúng theo giấy chứng nhận đã được cấp. Ông Đ, bà L cũng đã quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay.

Sở dĩ Công ty không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà L là do thỏa thuận trước đây ông Đ chưa trả đủ số tiền 30.000.000 đồng cho Công ty. Tuy nhiên trong vụ án này Công ty không yêu cầu ông Đ, bà L trả số tiền 30.000.000 đồng.

Về việc ông Đ, bà L yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/4/2017 thì Công ty thống nhất công nhận Hợp đồng ngày 07/4/2017 cho ông Đ, bà L. Về việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Công ty đồng ý giao giấy cho ông Đ, bà L để thực hiện sang tên. Đối với yêu cầu giao đủ đất 67,8 m^2 thì quá trình giải quyết Tòa án đã phục hồi mốc ranh theo giấy chứng nhận QSDĐ và giao mốc trên thực tế cho ông Đ, phần đất này ông Đ cũng đã quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Việc ông Đ cho rằng Công ty giao thiếu đất 4,6m^2 là không đúng.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2021 giữa bà P với Công ty TNHH TP thì Công ty không chấp nhận vì: Công ty TNHH TP không trực tiếp chuyển nhượng đất cho bà P; ông V không phải là thành viên của Công ty đứng ra chuyển nhượng đất là không đúng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2021 không có công chứng, chứng thực theo quy định nên bị vô hiệu. Tuy nhiên bà P có thể thương lượng với ông V thỏa thuận việc trả tiền lại cho bà.

Nay bị đơn yêu cầu phản tố:

(1). Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2021 giữa ông V và bà P là vô hiệu.

(2). Buộc bà P có trách nhiện trả lại cho Công ty TNHH TP bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 508973, số vào sổ CT11622, thửa đất số: 270, tờ bản đồ số 13, diện tích 67,8m^2 tọa lạc tổ 8, khóm CL1, phường VM, thành phố CĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 16/9/2015 cho Công ty TNHH TP.

Công ty TNHH TP xin không tham gia hòa giải, công khai chứng cứ và xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày 19/8/2022 như sau:

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà P là cá nhân của ông giao dịch với bà P, không liên quan đến Công ty TNHH TP; ông Kháng không biết việc chuyển nhượng này của ông; ông không có chức vụ gì trong Công ty TNHH TP. Tất cả giấy tờ gồm hóa đơn giá trị gia tăng, Giấy ủy quyền, Biên bản họp Hội đồng cổ đông công ty TNHH TP và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều do ông viết và giả chữ ký để ký tên, lấy dấu Công ty đóng vào các văn bản này.

Khi chuyển nhượng đất cho bà P thì ông V có chỉ đất trên sơ đồ và được bà P đồng ý mua. Ông có giao kết chuyển nhượng giá 150.000.000 đồng, ông đã nhận 70.000.000 đồng; ông V giao Giấy chứng nhận cho bà P đi làm thủ tục sang tên, khi nào hoàn tất sẽ đưa ông thêm 80.000.000 đồng và ông có giao kết khi nào bà P không sang tên được thì ông sẽ trả 70.000.000 đồng cho bà P; bà P trả lại giấy cho ông. Việc ông chuyển nhượng đất cho bà P thì ông không biết ông Đ khởi kiện Công ty TNHH TP và ông cũng không biết đất thực tế của Giấy đỏ ở đâu. Ông tưởng rằng giấy đỏ này thuộc phần đất mà cha ông đã tặng cho ông.

Ông tự nguyện trả lại số tiền 70.000.000 đồng để nhận lại Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả cho Công ty TNHH TP.

Ông không có ý kiến gì về việc Công ty TNHH TP yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2021 giữa ông và bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P (có bà T1 đại diện theo ủy quyền) có yêu cầu độc lập trình bày:

Ngày 28/9/2021 Công ty TNHH TP có chuyển nhượng cho bà P phần đất tọa lạc khóm CL1, phường VM, diện tích 67,8 m^2, thửa đất số 270, tờ bản đồ số 13, số CT11622, cấp ngày 16/9/2015 với giá 150.000.000 đồng. Bà và Công ty thỏa thuận trả 02 đợt, đợt 1 trả 70.000.000 đồng (đã thực hiện xong); đợt 2 khi nào giấy tờ sang tên bà P đứng tên thì bà sẽ trả thêm 80.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, Công ty có xuất hóa đơn đỏ ngày 28/9/2021, giấy ủy quyền ngày 01/7/2020, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/9/2021 và một số giấy tờ khác chứng minh bà P mua bán là hợp lệ. Bà P giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, để đi làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên do dịch bệnh nên chưa sang tên được. Bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2021 giữa bà với Công ty TNHH TP.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày 19/8/2022, đại diện bà P xin rút yêu cầu độc lập đối với Công ty TNHH TP để yêu cầu khởi tố vụ án hình sự. Bà P có đơn xin rút yêu cầu độc lập ngày 29/8/2022.

Quá trình tố tụng, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ - đo đạc hiện trạng đất, phục hồi mốc ranh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 508973, CT11622, thửa đất số 270, tờ bản đồ số 13, diện tích 67,8m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 16/9/2015 cho Công ty TNHH TP; lấy lời khai của các đương sự; đối chất giữa các đương sự; thu thập chứng cứ từ các cơ quan chuyên môn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:144/2022/DS-ST ngày 29/12/2022 của Toà án nhân dân thành phố CĐ đã xử:

Căn cứ Điều 166, 167, 168, 169 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 117, 129, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 147, 157, 165, 244, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2021 giữa bà P với Công ty TNHH TP.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ, bà L gồm:

2.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2017 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn TP với ông Đ, bà L được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lục Văn Tiến là hợp pháp.

2.2. Chuyển Chi cục thi hành án dân sự thành phố CĐ thực hiện Giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo số BR 508973, CT11622, thửa đất số 270, tờ bản đồ số 13, diện tích 67,8m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 16/9/2015 cho Công ty TNHH TP) cho ông Đ, bà L.

Ông Đ, bà L có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký, sang tên quyền sử dụng đất.

2.3. Chấp nhận giao đất cho ông Đ, bà L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 508973, CT11622, thửa đất số 270, tờ bản đồ số 13, diện tích 67,8m^2 và Bản đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang lập ngày 07/4/2022.

Đính kèm Bản đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang lập ngày 07/4/2022.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà P ngày 28/9/2021 là vô hiệu.

4. Về chi phí tố tụng:

- Buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn chi phí tố tụng số tiền 1.147.000 (Một triệu, một trăm, bốn mươi bảy nghìn) đồng.

- Bà P phải chịu 400.000 (bốn trăm nghìn) đồng chi phí tố tụng; bà P đã thực hiện xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Đ, bà L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn Công ty TNHH TP phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Hoàn trả cho Công ty TNHH TP số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0002962 ngày 19/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố CĐ. Ông V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hòan trả cho bà P số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0002135 ngày 11/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố CĐ.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo; thời hạn thi hành án dân sự của các đương sự.

Ngày 11/01/2023, nguyên đơn Đ kháng cáo yêu cầu xem xét lại các vấn đề sau và yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vơi lý do:

- Tại sao không để Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc đo đạc, mà lại mời đơn vị khác đo, ông yêu cầu nói rõ lý do, để còn lấy tiền tạm ứng đo đạc đã nộp cho Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc;

- Việc Tòa án tuyên giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông đủ theo diện tích 67,8m^2 trong giấy là không đúng;

- Cấp sơ thẩm tuyên ông có trách nhiệm sang tên là không đúng;

Ngày 04/01/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận toàn bộ phản tố của Cty TP;

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự cam kết không cung cấp chứng cứ mới tại giai đoạn phúc thẩm;

Tuy nhiên, sau khi nghe Hội đồng xét xử phân tích tính chất vụ việc, nên ông Đ đồng ý rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo; Công ty TP đồng ý giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 508973, số vào sổ CT11622, thửa đất số 270, tờ bản đồ số 13, diện tích 67,8m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 16/9/2015 cho Công ty TNHH TP đứng tên, cho ông Đ để làm thủ tục sang tên;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do bà T đại diện theo ủy quyền phát biểu ý kiến, đề nghị Hội đồng xét xử hủy yêu cầu phản tố của bị đơn; bởi vì, cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố không đúng tố tụng, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bà P;

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

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng quy định của pháp luật;

- Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ, qua trình bày của các đương sự tại phiên tòa; ông Đ rút toàn bộ kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với ông Đ; cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn, sau khi tòa án đưa vụ án ra xét xử và tạm ngừng phiên tòa, là vi phạm nghiêm trọng tố tụng đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm về yêu cầu phản tố của bị đơn; ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TP giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn để làm các thủ tục sang tên; các phần khác của bản án giữ nguyên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Ông Đảm, bà P nộp đơn kháng cáo phúc thẩm hợp lệ; được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ Luật tố tụng Dân sự xét xử theo thủ tục chung.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đ thì thấy;

[3.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/4/2017 giữa Công ty TP với ông Đ, bà L trên cơ sở tự nguyện, hợp đồng có công chứng, chứng thực tại Văn phòng Công chứng Lục Văn Tiền; nội dung và hình thức đúng theo quy định của pháp luật; bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ và đã nhận tài sản quản lý, sử dụng cất nhà cấp 4 trên đất từ năm 2007 cho đến nay. Cấp sơ thẩm căn cứ vào các Điều 166, 167, 168, 169 Luật Đất đai 2013; Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015, để công nhận hợp đồng có hiệu lực là có căn cứ, đúng pháp luật;

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang thực hiện đo đạc, phục hồi mốc ranh là đúng pháp luật; bởi vì, đây là dự án thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TP; tại biên bản phục hồi mốc ranh ngày 01/6/2022, thì ông Đ không có ý kiến; biên bản giao mốc ranh ngày 20/4/2022, ông Đ có ý kiến không đồng ý 02 mốc ranh phía trước; tuy nhiên, đại diện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang cũng có ký kiến "Đã phục hồi mốc ranh và giao mốc ranh đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử đụng đất số CT11622, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 16/9/2015;

[3.3] Căn cứ vào Bản vẽ ngày 07/4/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang, thì diện tích 67,8m^2 tại các điểm M1, M2, M3, M4 là mốc ranh thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử đụng đất số CT11622, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 16/9/2015 cho Công ty TP; do đó ông Đ cho rằng giao thiếu diện tích 4,6m^2, chỉ dựa vào biên bản của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc là không chính xác.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ tự nguyện rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo; đây là sự tự nguyện không bị ai ép buộc, Hội đồng xét xử chấp nhận đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Đ.

Ghi nhận Công ty TP tự nguyện giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 508973, số vào sổ CT11622, thửa đất số 270, tờ bản đồ số 13, diện tích 67,8m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 16/9/2015 cho Công ty TNHH TP cho ông Đ, L để làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật;

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH TP yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2021 giữa ông V và bà P và yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì thấy;

[4.1] Ngày 19/8/2022, cấp sơ thẩm mở phiên tòa, sau đó có Quyết định tạm ngừng phiên tòa, lý do thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ (Quyết định số 16/QĐST-DS ngày 19/8/2022); (BL 318)

[4.2] Ngày 29/8/2022, bà P có đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập (BL321);

[4.3] Ngày 16/12/2022 bị đơn có đơn yêu cầu phải tố yêu cầu tuyên bố Hợp đồng giữa ông V và bà P ngày 28/9/2021 là vô hiệu (BL 350)

[4.4] Ngày 19/12/2022, cấp sơ thẩm cho thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố Hợp đồng ngày 28/9/2021 vô hiệu (BL 355);

Căn cứ khoản 1 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự *",....bị đơn có quyền yêu cầu phản tố đối với* ***nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập"*** *và tại khoản 3 điều luật này quy định "Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải";*

[4.5] Cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và vụ án đã được xét xử, nhưng tạm ngừng lý do thu thập thêm chứng cứ là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng;

[4.6] Mặt khác, tại mục [5] của Bản án sơ thẩm có nhận định "Bà P đã rút lại yêu cầu độc lập nên Tòa án đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của bà; bà có quyền khởi kiện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong vụ án khác khi có yêu cầu"; trong khi quyết định của bản án sơ thẩm tuyên: "Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn "Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V

và bà P ngày 28/9/2021 là vô hiệu" là mâu thuẫn, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P;

[5] Từ phân tích ở mục [4], Hội đồng xét xử quyết định hủy một phần của Bản án sơ thẩm về thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TP, về việc chấp nhận yêu cầu phản tố "Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà P ngày 28/9/2021 là vô hiệu".

[6] Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; hủy yêu cầu phản tố của bị đơn, như đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa là cùng quan điểm với Hội đồng xét xử.

[7] Trong trường hợp này, bà P có quyền khởi kiện lại bằng vụ án khác, nếu có yêu cầu.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Đ người cao tuổi được miễn; bà P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, 5 Điều 308; khoản 2 điều 148; khoản 1 Điều 289, Điều 296 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166, 167, 168, 169 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 117, 129, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Đ;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan P;

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2022/DSSP ngày 29/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố CĐ, tỉnh An Giang về việc thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn và đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn;

Tuyên xử:

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ, bà L gồm:

2.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/4/2017 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn TP với ông Đ, bà L được công chứng tại Văn phòng Công chứng Lục Văn Tiến có hiệu lực pháp luật.

2.2 Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TP giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 508973, số vào sổ CT11622, thửa đất số 270, tờ bản đồ số 13, diện tích 67,8m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 16/9/2015 cho Công ty TNHH TP đứng tên, cho ông Đ, L nhận (ông Đ đã nhận giấy xong)

Công ty TP, ông Đ, bà L có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký, sang tên quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật;

(Đính kèm Bản đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang lập ngày 07/4/2022)

3. Hủy yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TP về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2021 giữa ông V với bà P và đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn;

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2021 giữa bà P với Công ty TNHH TP;

5. Về chi phí tố tụng:

- Buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn chi phí tố tụng số tiền 1.147.000 (Một triệu, một trăm, bốn mươi bảy nghìn) đồng.

- Bà P phải chịu 400.000 (bốn trăm nghìn) đồng chi phí tố tụng; bà P đã thực hiện xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Đ, bà L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn Công ty TNHH TP phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Hoàn trả cho Công ty TNHH TP số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0002962 ngày 19/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố CĐ.

- Hòan trả cho bà P số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0002135 ngày 11/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố CĐ;

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đ được miễn; bà Trần Thị Ngọc Phục được nhận lại số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003001 ngày 09/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố CĐ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC (1)
- VKSND. AG (1)
- TAND huyện (1)
- THA huyện (1).
- Toà Dân sự (2)
- Văn phòng.(1)
- Phòng KTNV & THA (1)
- Đương sự " Để thi hành"
- *Lưu: HS.*

Nguyễn Văn Sơn