

Bản án số: 462/2023/DS-PT

Ngày: 18 - 7 - 2023

V/v Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**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 Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán:

Ông Phan Văn Yên

Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - 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 Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và ngày 18 tháng 7 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 dân sự thụ lý số: 117/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 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 1670/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Nguyễn Thị Y, sinh năm 1947 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn Minh T, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Nguyễn Quốc T, sinh năm 1982 (có mặt);

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang;
Người đại diện theo pháp: Ông Nguyễn Hồng H - Chức vụ: Chủ tịch (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Quốc lộ A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1984 (vắng mặt)

3. Bà Văn Thị X, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Văn Thị X: ông Lê Văn Minh T, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Ông Lê Văn Minh T, sinh năm 1978 (có mặt)

5. Ông Lê Văn Minh Q, sinh năm 1975 (có mặt)

6. Bà Lê Thị Hồng P, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phượng: ông Lê Văn Minh T, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang

7. Ông Lê Văn Minh A, sinh năm 1973 (có mặt)

8. Bà Tăng Thụy Phương T, sinh năm 1976 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

9. Văn phòng công chứng C;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bạch Văn H – Chức vụ trưởng phòng (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 202, Ấp B, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

10. Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Long An;

Địa chỉ: Số 202-204 H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Đặng Vũ C – Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt)

11. Ông Lê Hữu Nhất T, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 100, Ô4, Khu 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

12. Bà Nguyễn Kim Hồng L, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 1013/3 T, Phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

13. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: Số 85, N, Phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu T – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tiền Giang (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ô 1, khu 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

14. Văn phòng công chứng A (nay là Văn phòng công chứng L).

Đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Lâm Phú H - Trưởng Văn Phòng Công chứng (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 381/5, Quốc lộ A, ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

15. Ông Nguyễn Huỳnh L, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 287B, Khu phố 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

16. Văn phòng công chứng Chợ Gạo (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 25, Quốc lộ A, Ô2, khu 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

17. Cháu Lê Ngọc T V, sinh năm 2011.

18. Cháu Lê Ngọc Khánh V, sinh năm 2016

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật của các trẻ T Vy và trẻ Khánh Vy là: Ông Lê Văn Minh Q, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

19. Cháu Lê Nguyễn Minh K, sinh năm 2008.

20. Cháu Lê Nguyễn Bảo T, sinh năm 2010.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật của các trẻ Khoa và trẻ Thy là: Ông Lê Văn Minh T, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo: Bị đơn là ông Nguyễn Quốc T.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Y có đại diện ủy quyền là ông Lê Văn Minh Q trình bày:

Gia đình bà Nguyễn Thị Y được quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất do bên chồng bà Y chia cho, nhưng vào năm 1979 chồng bà Y qua đời nên bà Y đại diện đứng tên có diện tích 13.333,33 m², thửa 54, tờ bản đồ số 19 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02808 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/6/2011, tọa lạc tại Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Y trực tiếp quản lý, sử dụng, canh tác.

Trên đất này hiện tại có 3 ngôi nhà gồm: 01 ngôi nhà chánh đã được xây dựng từ mấy chục năm qua do bà Y đang làm chủ, quản lý, sử dụng cùng với 2 ngôi nhà của 2 con trai là Lê Văn Minh Q và Lê Văn Minh T xây dựng mỗi người được bà Y chính thức cắt chia cho khoảng 3000 m², nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo thủ tục quy định.

Mấy năm vừa qua, con dâu bà Y là Tăng Thụy Phương T có nhiều lần mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đem thế chấp tại các ngân hàng để vay tiền.

Chiều ngày 13/4/2016 lúc khoảng 16 giờ 30 phút, Tăng Thụy Phương T về nói bà Y đi ký giúp cho T giấy tờ để T vay tiền ngân hàng. Do tuổi cao, không am hiểu về pháp luật lại tin tưởng nghe theo lời con dâu Tăng Thụy Phương T đích thân chở bà Y đến Văn phòng công chứng C ký tên và lấn tay

vào tờ giấy mà đến nay bà mới biết rõ là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người mua là Nguyễn Quốc T, sinh năm 1982, địa chỉ cư ngụ: tổ 6, khu 3 ấp C, Xã Tr, thành phố M, tỉnh Tiền Giang toàn bộ diện tích đất có của bà là 13.333,33 m² (Hợp đồng này bà có được do sự tìm hiểu và xin lại bản sao tại Văn phòng công chứng C), trong khi bà Y hoàn toàn không biết về việc làm, ý định, mục đích của con dâu bà, bà cũng không biết nội dung trên các giấy tờ đã ký, không ai nói cho bà hiểu, cũng không ai đọc cho bà nghe hay giải thích về việc ký kết giấy tờ này. bà Y cũng không biết nội dung trên các giấy tờ đã ký. Thực tế, bà Y không có giao dịch và không biết mặt ông T là ai và bà không có nhận bất cứ đồng nào trong hợp đồng giao dịch này vì chỉ nghe Tăng Thụy Phương T là ký giấy để vay tiền ngân hàng.

Do không am hiểu về pháp luật nhưng công chứng viên Bạch Văn H không nói cho bà Y hiểu, cũng không đọc cho bà nghe hay giải thích về việc ký giấy này là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mặc dù tại văn phòng công chứng rất vắng vẻ không có người khách nào ngoài 3 người gồm bà Y, con dâu là bà Phương T và người công chứng.

Hành vi trên của Tăng Thụy Phương T nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản của bà Y mà còn ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi chính đáng và mọi sinh hoạt yên bình vốn có của 02 người con trai là Lê Văn Minh Q và Lê Văn Minh T đã và đang có nhà cửa ổn định trên mảnh đất này từ nhiều năm qua và sử dụng liên tục cho đến nay tại địa phương nơi đây bà con xung quanh ai ai cũng biết, thực tế bà đã cho con bà ra riêng nhưng giấy tờ đất bà chưa sang tên theo thủ tục quy định.

Hợp đồng chuyển nhượng đất như trên là hoàn toàn trái pháp luật vì trên đất chuyển nhượng có 3 căn nhà kiên cố (chưa được cấp quyền sở hữu nhà) như sau:

- 01 căn nhà do bà và 4 đứa con cùng góp tiền xây cất để làm căn nhà thờ chung cho gia đình.
- 01 căn nhà do Lê Văn Minh Q xây dựng vào năm 2005 để vợ chồng Q ở.
- 01 căn nhà do Lê Văn Minh T xây dựng vào năm 2010 để vợ chồng TR ở.

Các con bà Y là ông Lê Văn Minh Q và ông Lê Văn Minh T hoàn toàn không biết bà ký kết hợp đồng chuyển nhượng này với ông Nguyễn Quốc T, thời gian sau tìm hiểu và lại phòng công chứng xin lục lại bản hợp đồng.

Để bảo vệ tài sản của bà Y không bị xâm hại, quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của bà Y và các con là Lê Văn Minh Q và Lê Văn Minh T bà Y yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y và ông T ngày 13/4/2016 có chứng thực của Văn phòng công chứng C số 3022. Quyền số 01/2016 TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Quốc T theo hồ sơ số 002808.CN.003 cấp ngày 20/9/2016 và hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Quốc T và anh Nguyễn Huỳnh L và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Huỳnh L.

Bị đơn là ông Nguyễn Quốc T và người đại diện theo ủy quyền của ông T

là bà Đỗ Thị P trình bày:

Ông Nguyễn Quốc T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Y. Ông T là người kinh doanh đất, nay theo yêu cầu của bà Y, ông T đồng ý chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất này cho gia đình bà Y theo giá thị trường. Ngày 13/3/2017, ông T có đơn khởi kiện phản tố yêu cầu bà Y phải giao thửa đất số 54 và tài sản trên đất cho ông T. Bà T cho rằng vay của T 560.000.000 đồng là không đúng. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2016 giữa ông T và bà Y tại Văn phòng công chứng C, trị giá 800.000.000 đồng, ông đưa tiền trực tiếp cho bà Y, có anh Nhật T làm chứng. Lúc mua đất ông biết trên đất có 2 căn nhà, bà Y nói bán hết cho ông. Phần đất tranh chấp đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Huỳnh L, đã ký tên chuyển nhượng cho ông L xong, ông T đã nhận 1.000.000.000 đồng tại ngày ký hợp đồng chuyển nhượng.

Đối với hợp đồng đặt cọc ngày ghi ngày 10/4/2016 giữa bà Y, ông T thì ông T không có bản chính để giao nộp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Văn Thị X trình bày:

Bà là vợ của ông Lê Văn Minh Q, sinh năm 1975 cư ngụ tại ấp H xã H huyện C tỉnh Tiền Giang. Vợ chồng bà đã ra ở riêng và cất 1 căn nhà kiên cố, hiện đang sinh sống và làm ăn ổn định trên mảnh đất mà mẹ đã cho từ rất nhiều năm qua. Do đó, bà đồng ý chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Hồng P trình bày:

Bà là con gái bà Nguyễn Thị Y có cùng hộ khẩu và địa chỉ tại ấp H. Mẹ bà có hứa với bà đang ở cùng hơn 3000 m² đất sẽ do bà đứng tên để thờ cúng ông bà. Nhưng chưa sang tên theo thủ tục quy định, thửa đất và căn nhà này nằm tại thửa 54, tờ bản đồ số 19 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02808 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/6/2011 tọa lạc tại Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Nhiều năm qua bà và các anh, em rất nhiều lần yêu cầu sang tên theo thủ tục quy định nhưng mẹ bà nói là tạo điều kiện cho anh hai bà làm ăn thêm vài năm nữa. Thực tế là mẹ bà tạo điều kiện cho vợ chồng anh hai là Lê Văn Minh A mượn sổ vay gần 10 năm nay. Đầu tháng 4/2016, do bà muốn có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà mà mẹ bà hứa chia cho bà và các em. Bà tìm hiểu và biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà mẹ bà đứng tên đã bị chị dâu thứ hai bà lừa bán cho ông Nguyễn Quốc T mà mẹ bà không hề giao dịch, không hề biết mặt và không hề nhận tiền trong hợp đồng này. Hợp đồng này có được là mẹ và 2 em bà lục được tại phòng công chứng C. Tài sản của bà gồm căn nhà thờ và phần diện tích mà mẹ đã chia cho bà. Do đó, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y đối với ông Nguyễn Quốc T yêu cầu giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng đất trái pháp luật này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn Minh A trình bày:

Cuối năm 2015, ông có mượn tiền ông T đáo hạn ngân hàng nhưng sau đó ngân hàng đã giải ngân không đủ số tiền trong hợp đồng tín dụng. Vì vậy, ông bà còn nợ lại ông T một số tiền. Vì do ông T tính lãi quá cao nên ông bà không có khả năng chi trả. Lúc đó, ông T có uy hiếp ông vì lo sợ nên vợ ông đã nói dối mẹ ông xuống ký hợp đồng chuyển nhượng mà ông và mẹ ông không được biết rằng đó là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên nay tôi đồng ý với

mẹ ông xin Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tăng Thụy Phương T trình bày:

Vào cuối tháng 12/2015, bà T có mượn của ông Nguyễn Quốc T số tiền 560 TR đồng để đáo hạn ngân hàng Sacombank (vì ngân hàng Bản Việt đường Lê Lợi- TPMT đã đồng ý cho bà vay số tiền 700 triệu đồng) nhưng sau đó ngân hàng Bản Việt chỉ giải ngân cho bà T 300 triệu đồng và không giải ngân nữa. Lúc này, bà cũng nộp hồ sơ xin vay ở ngân hàng khác bà T nợ lại ông T số tiền 310 triệu đồng và trong thời gian này ông T tính tiền lãi với bà là 30%. Vì số tiền lãi quá nhiều nên bà không có khả năng chi trả, lúc đó ông T đã uy hiếp bà buộc phải chở mẹ chồng là bà Nguyễn Thị Y xuống phòng công chứng C đường Ấp Bắc, thành phố M để ký hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất do mẹ chồng bà đứng tên. (Lúc đó ông TH là người đàn em chạy giấy tờ cho ông T nói với bà là bà nợ tiền ông T mà ông T không có giữ tài sản gì nên ông T nói là chở mẹ xuống ký hợp đồng treo thôi vì không có giấy bản chính quyền sử dụng đất của mẹ chồng (Giấy bản chính nằm ở ngân hàng Bản Việt). Nhưng sau đó khi chở mẹ chồng xuống phòng công chứng C, bà mới biết ông T đã đánh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lúc đó, ông T uy hiếp bà nếu không nói mẹ chồng ký sẽ cho đàn em tới nhà quây phá gia đình, vì sợ nên bà đã nói dối với mẹ chồng là ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không được đọc qua hợp đồng cũng không có sự đồng ý của các em chồng trong gia đình, vì trên thửa đất này mẹ chồng bà đã chia đất cho các em chồng và những người em cũng đã xây nhà trên thửa đất này. Về phía ông T đã từng bước uy hiếp lấy bản chính giấy tờ đất của mẹ bà từ ngân hàng Bản Việt ra và cất giữ cùng chứng minh thư nhân dân của bà và chồng bà, đến nay vẫn không trả lại cho bà.

Nay mẹ chồng bà đã tỏ tường mọi sự và không đồng ý với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Nay bà và chồng bà cũng đồng ý với mẹ chồng bà xin hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

Bà xin trình bày là khi hợp đồng chuyển nhượng được ký kết ông T cũng không đưa cho bà số tiền đã ghi trong hợp đồng. Bà không hề nhận được tiền trong hợp đồng mà ông T đã ghi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn Minh T trình bày:

Vào năm 2008, mẹ ông có cắt chia cho ông một phần trên diện tích 13.333,33 m², thửa số 54, tờ bản đồ CH02808 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/6/2011 với diện tích ước chừng trên 3500m². Do đó, vào năm 2010 vợ chồng ông đã tiến hành cất một căn nhà trên phần đất đó, nền bê tông, vách tole, mái tôn. Từ thời điểm đó đến nay, vợ chồng ông đã đầu tư chăn nuôi, trồng trọt trên phần diện tích đó, đã làm hàng rào bao xung quanh các vị trí xung quanh. Mấy năm nay vừa qua, ông đã nhiều lần đòi tách thửa theo quy định của pháp luật nhưng mẹ ông cứ hên. Đến đầu tháng 4/2015, do ông muốn có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần đất của ông đang ở, và ông đã tìm hiểu để biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do mẹ ông đang nằm ở đâu vì ông biết rằng mẹ ông đã cho vợ chồng anh hai ông mượn để vay ngân hàng nhiều năm trước

để làm ăn, và ông đã biết được giấy chứng nhận do mẹ ông đứng tên đã bị chị dâu là Tăng Thụy Phương T lừa mẹ ông là bà Nguyễn Thị Y ký tên bán cho ông Nguyễn Quốc T tại Văn phòng công chứng C. Trong hợp đồng giao dịch mẹ ông không hề biết mặt ông T là ai và không nhận bất cứ đồng nào trong giao dịch này. Hợp đồng này có được là do mẹ và anh ông xin lại tại văn phòng công chứng Cửa Long. Do đó, để bảo vệ tài sản của ông gồm căn nhà và phần diện tích mà tôi đã trồng cây lâu năm mà mẹ ông đã chia cho ông nhưng chưa sang tên theo quy định pháp luật. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y với ông Nguyễn Quốc T với yêu cầu giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất trái pháp luật này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn Minh Q trình bày:

Vào năm 2004, mẹ ông có cho ông một phần diện tích hơn 3000 m² tại thửa 54, tờ bản đồ số 19 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH02808 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/6/2011 tọa lạc tại ấp H xã H huyện C tỉnh Tiền Giang. Vào năm 2004, ông tiến hành trồng cây và rào kiên cố toàn bộ diện tích đó. Năm 2006 ông có cất 1 căn nhà cấp 4 kiên cố (trị giá khoảng 600.000.000 đồng) tại đó. Nhiều năm qua, ông rất nhiều lần yêu cầu mẹ ông sang tên theo thủ tục quy định nhưng mẹ ông nói là tạo điều kiện cho vợ chồng anh hai ông làm ăn thêm vài năm nữa. Thực tế là mẹ ông tạo điều kiện cho vợ chồng anh hai là Lê Văn Minh A mượn sổ vay gần 10 năm nay.

Đầu tháng 4/2016, do ông muốn có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông đang ở, ông đã tìm hiểu và biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà mẹ ông đứng tên đã bị chị dâu thứ hai của ông lừa bán cho ông Nguyễn Quốc T, mẹ ông không hề biết mặt, không hề giao dịch và không hề nhận tiền trong hợp đồng này. Hợp đồng này có được là do ông và em ông là Lê Văn Minh T và mẹ ông lục được tại Văn phòng công chứng C.

Do đó, để bảo vệ tài sản của ông gồm căn nhà phần đất mẹ đã chia cho ông. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Y đối với ông Nguyễn Quốc T yêu cầu giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng đất trái pháp luật này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Huỳnh L trình bày:

Ông có quen biết từ trước với ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Kim Hồng L (vợ ông Nguyễn Quốc T). Khoảng tháng 11/2021, T và bà L có đề nghị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với thửa đất (cây trồng, nhà ở, công trình xây dựng...) đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 19, tại Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang diện tích 13333,3 m² (trong đó 300 m² đất ở tại nông thôn và 13033,3 m² đất trồng cây lâu năm với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng chẵn).

Sau khi 02 bên thống nhất về giá cả mua bán, cách giao nhận tiền, ngày giờ bàn giao tài sản... ông tiến hành các thủ tục chuyển quyền theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Ngày 23/11/ 2021 ông T, bà L và ông đến văn phòng Công chứng (VPCC) Chợ Gạo tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với thửa đất và được VPCC Chợ

Gạo chứng nhận, số chứng nhận 4705 quyền số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Nguyễn Văn T của VPCC Chợ Gạo (Địa chỉ: số 25 Quốc lộ A)

- Ngày 23/11/2021 ông T, bà L và ông, tiến hành giao nhận đầy đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với thửa đất theo thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và có lập thành biên bản cùng ký tên và điểm chỉ).

- Ngày 23/11/2021 ông T, bà L và ông tiến hành giao nhận tài sản cây trồng, nhà ở, công trình xây dựng... toàn bộ tài sản nằm trên thửa đất số 54, tờ bản đồ số 19.

Ngày 10/12/2021 ông được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB586753 số vào sổ cấp GCN: CS22577

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với thửa đất của ông và vợ chồng ông T và bà L hoàn toàn đúng quy định của pháp luật và ông không biết sự việc tranh chấp về thửa đất trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Đông trình bày:

Ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Kim Hồng L được Ngân hàng OCB cấp tín dụng theo Hợp đồng số 0535/2016/HĐTD-CN ngày 21/10/2016. Nhằm đảm bảo cho khoản vay ông T và bà L sử dụng tài sản thuộc sở hữu của mình để thế chấp cho Ngân hàng OCB trong đó có Quyền sử dụng đất tọa lạc Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (thửa số 54, tờ bản đồ số 19) căn cứ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0535/2016/BĐ ngày 21/10/2016 đã được Văn phòng công chứng A chứng nhận và đăng ký thế chấp tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 21/6/2020. Khoản vay của ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Kim Hồng L tại OCB đã tắt toán ngày 17/11/2021 và tài sản hiện tại đã không còn thế chấp tại OCB nên xin vắng mặt trong toàn bộ thời gian tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng A trình bày:

Vào ngày 21 tháng 12 năm 2016, Văn phòng công chứng A có nhận yêu cầu công chứng của ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Kim Hồng L đề nghị công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 231, tờ bản đồ số 29, diện tích 61,2 m² và nhà ở diện tích 65,1 m² do ông Nguyễn Quốc T đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH05104 do Ủy ban nhân dân thành phố M tỉnh Tiền Giang cấp ngày 07/11/2014 (đăng ký biến động ngày 19/5/2016) và thửa đất số 54, tờ bản đồ số 19, diện tích 13.333,3 m² do ông Nguyễn Quốc T đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH02808 do Ủy ban nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang cấp ngày 01/6/2011 (đăng ký biến động ngày 20/9/2016) với Ngân hàng TMCP Phương Đông (OBC) - Chi nhánh Long An.

Việc công chứng hợp đồng trên thực hiện theo đúng quy định của pháp

luật về công chứng, cụ thể sau khi nhận yêu cầu công chứng cùng đầy đủ các giấy tờ gồm: bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng minh nhân dân hộ khẩu bên thế chấp, giấy đăng ký kết hôn của ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Kim Hồng L. Khi kiểm tra hồ sơ, công chứng viên đã cho các bên đọc lại và giải thích đầy đủ quyền và nghĩa vụ pháp lý của các bên tham gia ký kết hợp đồng. Bên thế chấp đồng ý và ký tên vào hợp đồng công chứng. Tại thời điểm công chứng viên ký vào hợp đồng công chứng thì Văn phòng Công chứng chưa nhận bất kỳ văn bản nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc ngăn chặn kê biên quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, công chứng viên hoàn thành việc công chứng.

Trong quá trình giải quyết, Văn phòng công chứng A đã trình bày toàn bộ nội dung liên quan đến vụ việc và cung cấp đầy đủ tài liệu chứng cứ để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của văn phòng mình. Hiện nay do công việc bận rộn nên Văn phòng công chứng A không thể tiếp tục tham gia trong suốt quá trình vụ việc

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Lê Hữu Nhất T trình bày:

Ngày 13/4/2016, ông Nguyễn Quốc T và bà Nguyễn Thị Y có đến văn phòng công chứng C, Tiền Giang để giao dịch mua bán đất và tài sản gắn liền với đất. Bà Nguyễn Thị Y bán toàn bộ số đất và tài sản gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị Y cho ông Nguyễn Quốc T với giá thỏa thuận là 800.000.000 đồng. Ông là người được ông T nhờ đi soạn T hợp đồng, công chứng mua bán tại phòng công chứng C. Sau khi hai bên ký hợp đồng công chứng mua bán xong, ông Nguyễn Quốc T có giao đầy đủ số tiền cho bà Nguyễn Thị Y.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn Phòng Công chứng Chợ Gạo và Văn phòng công chứng C, không có văn bản trình bày ý kiến và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Y; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Quốc T.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Y và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Quốc T đối với thửa đất số 54, tờ bản số 19, diện tích 13.333,3m², đất tọa lạc tại Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang đã được Văn phòng công chứng C chứng thực ngày 13/7/2016, số công chứng 3022, quyển số 01/2016TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

1.1. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02808, thửa đất số 54, tờ bản đồ số 19, diện tích 13.333,3m² tại địa chỉ thửa đất tọa lạc tại Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/06/2011, điều chỉnh trang 3 ngày 20/9/2016 với nội dung “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1982, CMND số 311757363, địa chỉ tổ 6, khu 3, ấp C, Xã Tr, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; theo

hồ sơ số 002808.CN.003”.

1.2. Buộc ông Nguyễn Quốc T phải tháo dỡ, di dời 01 chuồng song sắt có diện tích 25 m², kết cấu chung: trụ sắt, lưới B40 ra khỏi phần đất thuộc thửa đất số 54 tờ bản số 19, diện tích 13.333,3m², đất tọa lạc tại Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang để giao trả phần diện tích đất này cho bà Y.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Ông Nguyễn Quốc T và vợ là bà Nguyễn Kim Hồng L và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Huỳnh L đối với thửa đất số 54, tờ bản số 19, diện tích 13.333,3m², đất tọa lạc tại Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang đã được Văn phòng công chứng Chợ Gạo chứng thực ngày 23/11/2021, số công chứng 4705, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

2.1. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS22577, thửa đất số 54, tờ bản đồ số 19, diện tích 13.333,3m² tại địa chỉ thửa đất tọa lạc tại Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 18/12/2021 cho ông Nguyễn Huỳnh L, sinh năm 1982, CMND số 321031049, địa chỉ Số 287 B, khu phố 4, Thị trấn C, tỉnh Bến Tre.

2.2. Tuyên hủy bỏ tờ “Biên bản bàn giao tài sản” lập ngày 23/11/2021 giữa bên bàn giao là Nguyễn Quốc T, Nguyễn Kim Hồng L; bên nhận bàn giao là Nguyễn Huỳnh L về việc bàn giao toàn bộ thửa đất và tài sản khác gắn liền trên đất (cây trồng, nhà ở, công trình xây dựng ...) toàn bộ tài sản trên thửa đất số 54, tờ bản đồ số 19.

2.3. Buộc ông Nguyễn Quốc T cùng chị Nguyễn Kim Hồng L liên đới hoàn trả cho anh Nguyễn Huỳnh L số tiền 1.076.750.000. đồng. Thực hiện trả tiền khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Bà Nguyễn Thị Y được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, biện pháp khẩn cấp tạm thời, thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2022, ông Nguyễn Quốc T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn là ông Nguyễn Quốc T vẫn giữ kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ký kết giữa bà Y với ông T đã hoàn tất, bà T đã nhận 300.000.000 đồng để rút giấy tờ nhà, đất từ Ngân hàng Bản Việt về giao cho ông. Tại cấp sơ thẩm, bà T và các anh chị em chồng thương lượng với ông T mua lại nhà, đất tranh chấp với giá 01 tỷ đồng. Bà T có nói cho bà Y biết việc chuyển nhượng nêu trên; bà Y là người trực tiếp sử dụng nhà, đất và ký hợp đồng chuyển nhượng nên không có việc bà Y bị bà T lừa dối.

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Y (có ông Lê Văn Minh T đại diện theo ủy

quyền); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Thị Mỹ D, Văn Thị X, Lê Thị Hồng P (đều do ông Lê Văn Minh T đại diện theo ủy quyền), ông Lê Văn Minh Q, Lê Văn Minh A và bà Tăng Thụy Phương T, đều thống nhất ý kiến không đồng ý kháng cáo của bị đơn, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của pháp luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Long An, ông Lê Hữu Nhất T, bà Nguyễn Kim Hồng L và ông Nguyễn Huỳnh L, đều vắng mặt; Ủy ban nhân dân huyện C, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tiền Giang, Văn phòng công chứng C, Văn phòng công chứng A và Văn phòng công chứng Chợ Gạo, đều xin vắng mặt. Căn cứ Điều 225 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những đương sự này.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2016 giữa bà Nguyễn Thị Y và ông Nguyễn Quốc T, được chứng thực tại Văn phòng công chứng C nên phù hợp quy định pháp luật về hình thức.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2016 thể hiện bà Y chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 54, tờ bản đồ số 19, diện tích 13.333,3m² (Đất ở nông thôn: 300m²; Đất trồng cây lâu năm 13.033,3m²) đất tọa lạc tại Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Y cho rằng đã bị bà Tăng Thụy Phương T (con dâu bà Y) lừa dối nên nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng với ý chí của bà.

[3] Xét thấy, ông Nguyễn Quốc T trình bày đã trực tiếp giao số tiền 800.000.000 đồng cho bà Y, có ông TH là người làm chứng. Chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của ông T là Hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2016, nhưng chỉ là bản photo, không có bản chính để đối chiếu. Ngoài ra, tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2016 có nội dung: “...việc thanh toán tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách

nhệm trước pháp luật”. bà Y không thừa nhận đã nhận tiền, ngoài lời trình bày thì ông T không có chứng cứ nào khác chứng minh, nên không có cơ sở xác định bà Y đã nhận số tiền theo hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng.

[4] Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2016 thể hiện, bà Y chuyển nhượng cho ông T toàn bộ thửa đất 54. Hiện trạng phần đất có 03 căn nhà gồm: 01 ngôi nhà do bà Y đang làm chủ, quản lý, sử dụng cùng với 2 ngôi nhà của 2 con trai là Lê Văn Minh Q và Lê Văn Minh T xây dựng, mỗi người được bà Y cho khoảng 3000m². ông T cho rằng khi nhận chuyển nhượng, ông biết trên đất có 03 căn nhà và bà Y đồng ý chuyển nhượng hết cho ông. Tuy nhiên, thực tế gia đình bà Y vẫn đang quản lý sử dụng nhà, đất trên, có xây dựng nhà kiên cố, trồng cây, công trình phụ như chuồng trại chăn nuôi và làm hàng rào. Điều này chứng tỏ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y và ông T không có thực hiện việc giao tài sản trên thực tế. Mặt khác, 02 căn nhà còn lại của ông Lê Văn Minh Q và ông Lê Văn Minh T là tài sản do ông Q và ông TR xây dựng, sử dụng, việc chuyển nhượng giữa bà Y với ông T 02 ông không biết và cũng không đồng ý chuyển nhượng. Do đó, việc bà Y ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc thửa 54 cho ông T cũng không đúng quy định pháp luật.

[5] Tại Chứng thư thẩm định giá số 221400325/TGG của Công Ty cổ phần giám định thẩm định Sài Gòn thể hiện, giá trị quyền sử dụng thửa đất số 54 thời điểm tháng 4/2016 là 1.817.996.000 đồng, chưa tính giá trị tài sản trên đất. Trong khi đó, giá thỏa thuận thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/4/2016 là 800.000.000 đồng (bao gồm cả quyền sử dụng đất và tài sản trên đất), có sự chênh lệch nhiều và không phù hợp so với giá thực tế. Ngoài ra, tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Y có khiếu nại, tố cáo việc này đến nhiều nơi, được cơ quan chức năng hướng dẫn khởi kiện tại Tòa án.

[6] Theo nhận định từ mục [3] – [5], có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2016 là giả tạo, nên yêu cầu khởi kiện của bà Y về việc đề nghị vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là có cơ sở chấp nhận. Do bà Y chưa giao tài sản cho ông T, và cũng không có căn cứ xác định ông T đã giao tiền cho bà Y, nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên cũng như không phát sinh thiệt hại khi hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Y và ông T bị vô hiệu. Do đó, bản án của Tòa án sơ thẩm không xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với giao dịch dân sự này là phù hợp.

[7] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2021 giữa ông T, bà Nguyễn Kim Hồng L với ông Nguyễn Huỳnh L: Thời điểm ông T, bà L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, thì tài sản trên đang bị tranh chấp, đã được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết (Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án ngày 18/12/2018). Do vậy, căn cứ quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng này đã bị vô hiệu từ thời điểm xác lập do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: ông T xác nhận đã nhận

số tiền 1.000.000.000 đồng từ ông L, nhưng ông L chưa nhận bàn giao tài sản. Vì tài sản tranh chấp đang do gia đình bà Y quản lý, sử dụng và người đại diện theo ủy quyền của ông T tại cấp sơ thẩm cũng xác định biên bản bàn giao tài sản chỉ làm trên giấy. Như vậy, ông T, bà L và ông L đều có lỗi trong việc làm cho giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu. Tuy nhiên, ông T là người đang tranh chấp với bà Y mà không thông báo cho ông L biết và vẫn nhận của anh Lộc số tiền 1.000.000.000 đồng nhưng chưa giao tài sản cho ông L. Do đó, ông T, bà L phải có nghĩa vụ giao trả ông L 1.000.000.000 đồng và chịu lãi theo lãi suất cơ bản của ngân hàng (9%/năm), thời gian tính lãi từ khi nhận tiền cho đến khi xét xử sơ thẩm là phù hợp với mức độ lỗi của ông T và bà L. Số tiền lãi được tính trên số tiền 1.000.000.000 đồng từ ngày 23/11/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 30/9/2022, tương đương 307 ngày, cụ thể $1.000.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\% \times 307 \text{ ngày} : 30 \text{ ngày} = 76.750.000 \text{ đồng}$.

[8] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2016 giữa bà Y và ông T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2021 giữa ông T, bà L và ông L bị vô hiệu, nên yêu cầu khởi kiện của bà Y về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02808, thửa đất số 54, tờ bản đồ số 19 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/06/2011, điều chỉnh trang 3 ngày 20/9/2016 cho ông Nguyễn Quốc T, và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS22577 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 18/12/2021 cho ông Nguyễn Huỳnh L là có căn cứ chấp nhận.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh nên không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

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

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Quốc T phải chịu, theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Quốc T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Áp dụng Điều 116, 117, 118, 127, 131, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 188, khoản 1 Điều 191 của Luật đất đai 2013; Nghị quyết

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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Y và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Quốc T đối với thửa đất số 54, tờ bản số 19, diện tích 13.333,3m², đất tọa lạc tại Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang đã được Văn phòng công chứng C chứng thực ngày 13/7/2016, số công chứng 3022, quyển số 01/2016TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

1.1. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02808, thửa đất số 54, tờ bản đồ số 19, diện tích 13.333,3m² tại địa chỉ thửa đất tọa lạc tại Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 01/06/2011, điều chỉnh trang 3 ngày 20/9/2016 với nội dung “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1982, CMND số 311757363, địa chỉ tổ 6, khu 3, ấp C, Xã Tr, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; theo hồ sơ số 002808.CN.003”.

1.2. Buộc ông Nguyễn Quốc T phải tháo dỡ, di dời 01 chuồng song sắt có diện tích 25 m², kết cấu chung: trụ sắt, lưới B40 ra khỏi phần đất thuộc thửa đất số 54 tờ bản số 19, diện tích 13.333,3m², đất tọa lạc tại Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang để giao trả phần diện tích đất này cho bà Y.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là Ông Nguyễn Quốc T và vợ là bà Nguyễn Kim Hồng L và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Huỳnh L đối với thửa đất số 54, tờ bản số 19, diện tích 13.333,3m², đất tọa lạc tại Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang đã được Văn phòng công chứng Chợ Gạo chứng thực ngày 23/11/2021, số công chứng 4705, quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

2.1. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS22577, thửa đất số 54, tờ bản đồ số 19, diện tích 13.333,3m² tại địa chỉ thửa đất tọa lạc tại Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 18/12/2021 cho ông Nguyễn Huỳnh L, sinh năm 1982, CMND số 321031049, địa chỉ Số 287 B, khu phố 4, Thị trấn C, tỉnh Bến Tre.

2.2. Tuyên hủy bỏ tờ “Biên bản bàn giao tài sản” lập ngày 23/11/2021 giữa bên bàn giao là Nguyễn Quốc T, Nguyễn Kim Hồng L; bên nhận bàn giao là Nguyễn Huỳnh L về việc bàn giao toàn bộ thửa đất và tài sản khác gắn liền trên đất (cây trồng, nhà ở, công trình xây dựng ...) toàn bộ tài sản trên thửa đất số 54, tờ bản đồ số 19.

2.3. Buộc ông Nguyễn Quốc T cùng chị Nguyễn Kim Hồng L liên đới hoàn trả cho anh Nguyễn Huỳnh L số tiền 1.076.750.000. đồng. Thực hiện trả tiền khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa trả đủ số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi cho người được thi hành án tiền lãi do chậm

thực hiện nghĩa vụ theo qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Bà Nguyễn Thị Y được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật

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

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Quốc T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0000343 ngày 11/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

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 án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Tiền Giang (1);
- VKSND tỉnh Tiền Giang (1);
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang (1);
- Các đương sự (22);
- Lưu: hồ sơ vụ án (1), VP (5), 33b (PPC);

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

(ĐÃ KÝ)

Phan Nhựt Bình