

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 231/2022/DS-PT

Ngày 13/6/2022

V/v Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng
CNQSD đất, hủy hợp đồng mua tài sản
đầu giá, hủy giấy CNQSD đất, BTTH
về tài sản

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thông

Các Thẩm phán:

Ông Đinh Chí Tâm

Bà Nguyễn Thị Vĩnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Tiến Dũng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Tấn Tài - Kiểm sát viên.

Vào ngày 13 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công K1i vụ án thụ lý số: 298/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2020, về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; hủy hợp đồng mua tài sản đầu giá; Hủy giấy CNQSD đất; BTTH về tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2020/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 152/2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 260/2022/QĐ-PT ngày 24/5/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Trương Thị S, sinh năm: 1954.

Địa chỉ: khóm 3, thị trấn Mỹ A, huyện T, Đồng Tháp.

Chỗ ở hiện nay: Ấp 2, xã Tân Hội T1, huyện C, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S:

1.1. Chị Trần Thị Yến L, sinh năm 1981

Địa chỉ: Ấp 2, xã Tân Hội T1, huyện C, Đồng Tháp.

1.2. Ông Dương Hoàn V, sinh năm 1965

Địa chỉ: Số 45 Trần Hữu T2, Khóm 4, Phường 4, TP. C, Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Nguyễn Văn K, sinh năm: 1975

Địa chỉ: Số 9D, khu Phố 3, khóm 4, thị trấn Mỹ A, T, Đồng Tháp.

2.2. Công ty trách nhiệm hữu hạn bán đấu giá tài sản Đại T3.

Địa chỉ trụ sở: Khu 500 căn, phường Mỹ P, TP C, Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Công L1; Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Q; Chức vụ: Phó GD.

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

3.1. Trần Văn H, sinh năm: 1953

3.2. Trần Thị Yến L, sinh năm: 1981

3.3. Trần Thị Tuyết C1, sinh năm: 1982.

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã Tân Hội T1, huyện C, Đồng Tháp.

3.4. Trần Văn K, sinh năm: 1977.

3.5. Trần Văn K1, sinh năm: 1979.

Cùng địa chỉ: Khóm 3, thị trấn Mỹ A, huyện T, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, chị C1, anh K, anh K1: Chị Trần Thị Yến L, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: Ấp 2, xã Tân Hội T1, huyện C, Đồng Tháp.

3.6. Phan Thị B, sinh năm: 1941.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Chị Trần Thị Q, sinh năm: 1969, theo Giấy ủy quyền ngày 27/4/2017 của Ủy B1n nhân dân thị trấn Mỹ A.

Cùng địa chỉ: Khóm 3, thị trấn Mỹ A, huyện T, Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B: Luật sư Võ Thị T4 - Văn phòng Luật sư Xuân Hương thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ Văn phòng: Số 70, Hùng V1, Phường 2, TP S1, Đồng Tháp.

3.7. Ngân hàng thương mại Cổ phần C2 Việt Nam - Chi nhánh S1

Địa chỉ trụ sở: Số 209A, Trần Hưng Đ, phường 1, TP S1, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền, bà Nguyễn Thị H1; Chức vụ : Phó giám đốc- Chi nhánh S1 (theo văn bản ủy quyền số 839/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 16/11/2018 của Ngân hàng thương mại Cổ phần C2 Việt Nam). Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Bà Nguyễn Ngọc Anh T5; Chức vụ: Nhân viên quản lý nợ có vấn đề (theo văn bản ủy quyền số 839/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 16/11/2018 của Ngân hàng thương mại Cổ phần C2 Việt Nam).

3.8. Phạm Thị Kiều P1, sinh năm: 1978

Địa chỉ: Số 9D, khu Phố 3, khóm 4, thị trấn Mỹ A, huyện T, Đồng Tháp.

3.9. Bùi Xí N, sinh năm: 1989

Địa chỉ: Ấp 3, xã Bình L2, huyện Bình C2, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Trương Thị S.

(Chị L, anh V, ông H, chị Q, Luật sư T4 có mặt; anh K, chị P1, đại diện Ngân hàng TMCP C2 Chi nhánh S1 vắng mặt; các đương sự khác có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Trương Thị S, có người đại diện theo ủy quyền chị Trần Thị Yến L trình bày:*

Nguồn gốc đất của cụ Nguyễn Thị B1 cho bà S và ông Trần Văn H diện tích 4.435,94m². Năm 1995, ông Trần Văn H đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình.

Vào thời điểm cuối năm 2006, do cần tiền để làm ăn, ông H có nhờ anh Nguyễn Văn K vay tiền Ngân hàng, nhưng không biết bằng cách nào mà ông H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh K diện tích 4.375,94m², không biết ông H có nhận tiền của anh K hay không, sau này có nghe ông H nói anh K có đưa 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng). Việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.375,94m² không có bàn bạc với bà S nên bà S không biết và cũng không sử dụng số tiền này. Nay bà S yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất số 554/HĐ-CQSDĐ, hợp đồng này với số tiền 150.000.000 đồng giữa ông Trần Văn H (bên chuyển nhượng) với ông Nguyễn Văn K (bên nhận chuyển nhượng) đã được ông Nguyễn Hoàng Phong, Phó Chủ tịch UBND thị trấn Mỹ A chứng thực ngày 22/9/2006.

- Buộc ông K, bà B có trách nhiệm trả lại gia đình bà S thửa đất 2502, diện tích 3.890m² (CLN) và thửa 2064, diện tích 485,94m², tổng cộng 4.375,94m².

- Yêu cầu hủy 02 Giấy chứng nhận QSDĐ của ông Nguyễn Văn K:

+ 01 Giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa 2502, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.890m², ngày cấp 13/10/2006 và số vào sổ Giấy chứng nhận H 00969.

+ 01 Giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa 2064, tờ bản đồ số 01, diện tích 485,92m², ngày cấp 13/10/2006 và số vào sổ Giấy chứng nhận H 00970.

- Yêu cầu hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phan Thị B:

+ 01 Giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa 2502, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.890 m², ngày cấp 20/7/2011 và số vào sổ Giấy chứng nhận 01665. BG 033611.

+ 01 Giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa 2064, tờ bản đồ số 01, diện tích 485,92m², ngày cấp 20/7/2011 và sổ vào sổ Giấy chứng nhận 01666. BG 033612.

- Còn về phần ông H có nhờ anh K vay dùm số tiền 70.000.000 đồng và có nhận thì bà S đồng ý trả lại tiền và tính lãi suất theo quy định cho anh K.

- Bị đơn anh Nguyễn Văn K trình bày:

Ngày 22/9/2006, anh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn H, bà Trương Thị S thửa đất số 2064 diện tích 485,94m² và thửa đất số 2502 diện tích 3.890m² cùng tờ bản đồ số 1, giá trị 150.000.000 đồng, anh đã giao đủ tiền cho ông H, bà S, sau đó anh vay Ngân hàng C2 Chi nhánh S1, do không có khả năng trả nên Ngân hàng phát mãi tài sản thế chấp, việc phát mãi tài sản anh đồng ý.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, bà S là có thật và thủ tục chuyển nhượng đúng theo quy định.

Do đó, không đồng ý yêu cầu của bà S, do đang chấp hành án nên anh K có đơn đề nghị hòa giải, xét xử vắng mặt.

- Đại diện Công ty TNHH bán đấu giá tài sản Đại T3 là bị đơn trình bày:

Ngày 07/3/2011, Công ty TNHH bán đấu giá tài sản Đại T3 ký hợp đồng số 87/2011 với Ngân hàng TMCP C2 Việt Nam – Chi nhánh S1, việc bán đấu giá tài sản của anh Nguyễn Văn K thửa đất 2064, 2502, có sự đồng ý của anh K và trình tự đúng theo quy định.

Quá trình thông báo trên P1 tiện thông tin đại chúng, ngày 20/4/2011 tiến hành bán đấu giá tài sản thì bà Phan Thị B trúng đấu giá nên Công ty TNHH bán đấu giá tài sản Đại T3 ký hợp đồng số 19/2011 với bà Phan Thị B về việc mua bán tài sản đấu giá thửa đất 2064 và 2502, các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng.

Đối với yêu cầu của bà B thì không đồng ý, vì đã giao tài sản là giấy chứng nhận QSDĐ cho bà B theo hợp đồng với Ngân hàng TMCP C2 Việt Nam- Chi nhánh S1.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị B có người đại diện theo ủy quyền chị Trần Thị Q trình bày:

Qua thông báo trên P1 tiện thông tin đại chúng, bà B biết giá đất của bà B là đất của anh Nguyễn Văn K bị bán đấu giá nên bà B mua, ngày 20/4/2011, Công ty TNHH bán đấu giá tài sản Đại T3 có bán cho bà B thửa đất 2502, diện tích 3.890m² và thửa 2064, diện tích 485,94m² với tổng số tiền 648.164.000 đồng, bà B đã giao đủ tiền cho Công ty TNHH bán đấu giá tài sản Đại T3.

Đến ngày 20/7/2011, bà B được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Công ty TNHH bán đấu giá tài sản Đại T3 cùng với đại diện Ngân hàng TMCP C2 Việt Nam- Chi nhánh S1 có giao cho bà B 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Năm 2013, bà B thuê người trồng cây bạch đàn thì chị Trần Thị Yên L (con bà S) nhổ hết cây của bà, bà B cấm ranh đất để xây nhà ở thì bà S đứng ra ngăn cản, bà B có yêu cầu Công ty TNHH bán đấu giá tài sản Đại T3 giao đất nhưng cứ hẹn nhiều lần và kéo dài cho đến nay(chỉ yêu cầu lời nói).

Theo đơn khởi kiện, bà B yêu cầu Công ty TNHH bán đấu giá tài sản Đại T3 và Ngân hàng TMCP C2 Việt Nam- Chi nhánh S1 giao hiện trạng đất cho bà sử dụng, trong quá trình giải quyết vụ án, bà B có đơn thay đổi yêu cầu.

Nay, bà B yêu cầu được sử dụng diện tích đất đã mua đấu giá, nếu không được sử dụng thì bà B yêu cầu Công ty TNHH bán đấu giá tài sản Đại T3 và Ngân hàng TMCP C2 Việt Nam- Chi nhánh S1 liên đới trả lại cho bà số tiền đã mua trúng đấu giá tài sản 648.164.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 20/02/2020 là 510.429.190 đồng, tổng cộng 1.158.593.190 đồng (Một tỷ một trăm năm mươi tám triệu năm trăm chín mươi B1 nghìn một trăm chín mươi đồng).

Bà B đề nghị rút lại yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại về tài sản đối với chị Trần Thị Kim L, không yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H trình bày:

Trước đây, gia đình ông H có đất sản xuất lúa ở xã Tân Hội T1, huyện C, do làm ăn thua lỗ nên bán một phần, do cần tiền để đào ao nuôi cá, trước đây cũng có quen biết với anh Nguyễn Văn K nên có nhờ anh K làm thủ tục vay Ngân hàng nhanh chóng thì anh K đồng ý, hôm sau anh K nói phải chuyển quyền sử dụng đất cho anh K đứng tên để nhập với bằng khoán đất của anh K thì mới vay được nhiều tiền. Nghĩ rằng, anh K là Cán bộ nên ông H có ký tên hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh K và có nhận của anh K 70.000.000 đồng, việc này ông H không có nói với vợ và con biết, việc ông đào ao nuôi cá từ số tiền 70.000.000 đồng thì không biết bà S có biết hay không. Nay ông H đồng ý cùng bà S trả lại anh K 70.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định.

- Đại diện Ngân hàng TMCP C2 Việt Nam – CN S1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 09/02/2010, Ngân hàng TMCP C2 Việt Nam – Chi nhánh S1 có cho hộ anh Nguyễn Văn K vay tổng số tiền 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng), tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có thửa đất 2064 và 2502, năm 2010 anh K bị bắt tạm giam và bị kê biên tài sản thế chấp, được sự đồng ý của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an tỉnh Đồng Tháp

cho phát mãi thửa đất 2064 và 2502 để Ngân hàng thu hồi nợ, có sự đồng ý của anh K.

Ngày 07/3/2011, Ngân hàng TMCP C2 Việt Nam – Chi nhánh S1 ký hợp đồng số 87/2011 với Công ty TNHH bán đấu giá tài sản Đại T3, việc bán đấu giá tài sản đã thực hiện xong và đã nhận đủ tiền nên Ngân hàng TMCP C2 Việt Nam - Chi nhánh S1 không có yêu cầu gì.

Đối với yêu cầu của bà B thì không đồng ý, vì đã giao tài sản là giấy chứng nhận QSDĐ cho bà B theo hợp đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Kiều P1 trình bày:

Chị là vợ của anh K, việc anh K nhận chuyển nhượng đất của ai chị không biết, vì anh K không có nói lại, nhưng anh K có đưa hồ sơ vay tiền cho chị ký tên để vay tiền tại Ngân hàng TMCP C2 Việt Nam - Chi nhánh S1, sau đó anh K bị bắt giam, bán tài sản trả tiền vay. Nay, chị không có khiếu nại gì về việc bán tài sản trả nợ và không có yêu cầu gì cho quyền lợi trong vụ kiện này, do công việc làm ăn nên chị P1 có đơn đề nghị hòa giải, xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Xí N trình bày:

Tháng 9, 10/2019, anh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 4035 diện tích 155,7m² và thửa 4009 diện tích 155,7m², nhận chuyển nhượng trên giấy tờ, chưa xác định vị trí đất, sau đó anh có mức đất ven bờ và bơm cát. Nay, được Tòa án cho biết anh N bơm cát trùng vị trí đất đang tranh chấp (một phần diện tích tranh chấp). Do đó, phần đất và cát anh N tự di dời về phần đất đúng vị trí nền của anh, anh không yêu cầu Tòa án giải quyết, do công việc làm ăn nên anh N có đơn đề nghị hòa giải, xét xử vắng mặt.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T đã xử:

[1] Đình chỉ một phần yêu cầu của bà Trương Thị S về việc bà S đề nghị rút yêu cầu thửa đất 2064, tờ bản đồ số 01, thị trấn Mỹ A.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị S về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 554/HĐCQSDĐ, UBND thị trấn Mỹ A chứng thực số 33, quyển số 01 ngày 22/9/2006 đối với thửa đất số 2502 (nay là thửa 654), tờ bản đồ số 01 ; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 2064 và thửa đất 2502 (nay là thửa 654), tờ bản đồ số 1, thị trấn Mỹ A và buộc anh K, bà B giao quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế thửa 2502 (nay là thửa 654) diện tích 2923.6m², tờ bản đồ số 01, thị trấn Mỹ A.

[3] Đình chỉ một phần yêu cầu của bà Phan Thị B về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản.

[4] Bà Phan Thị B được quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế là 3.278,3m² và cây trên đất, cụ thể :

4.1. Thừa đất số 2064 (bản đồ 299), tờ bản đồ số 01, diện tích 354,7m² :

- Ngang giáp phần đất đã thu hồi là 7.26m (mốc 1- 17) ;
- Ngang giáp thửa đất 654 là 33.84m (Mốc 3- 16- 15- 14- 13) ;
- Dài giáp thửa đất 2099 là 31.07m (Mốc 1-2- 3) ;
- Dài giáp thửa đất 2269 là 32.91m (Mốc 17- 16).

4.2. Một phần thửa 654 (bản đồ chính qui), tờ bản đồ số 01 (khuôn 1) :

- Ngang giáp thửa đất 2064 là 33.84m (Mốc 3- 16- 15- 14- 13) ;
- Ngang giáp diện tích còn lại thửa đất 654 (khuôn 2) là 22.58m (Mốc 8- 11- 12) ;

- Dài giáp thửa đất 2099, 2061 là 85.85m (Mốc 3- 4 ; Mốc 7- 8) ;

- Dài giáp thửa đất 2067, 2066 là 111.34m (Mốc 13- 12).

4.3. Một phần thửa 654 (bản đồ chính qui), tờ bản đồ số 01 (khuôn 2) :

- Ngang giáp thửa đất 654 (khuôn 1) là 4.14m (Mốc 8- 11) ;
- Ngang giáp kênh thủy lợi là 4.53m (Mốc 9A- 10A) ;
- Dài giáp thửa đất 2061 là 64.95m (Mốc 8- 9- 9A) ;

Dài giáp thửa đất 2062 là 62.61m (Mốc 11- 10- 10A).

Diện tích khuôn 1+ khuôn 2 là 2923.6m².

Kèm theo Phụ lục kèm theo trích đo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T theo Công văn số 22/CV-TA ngày 08/01/2020 và Công văn số 188/CV-TA ngày 07/5/2020; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/9/2015 và ngày 08/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện T.

Buộc hộ bà Trương Thị S di dời mảnh bê tông xây dựng chuồng nuôi heo (bê tông đã hư hỏng, không còn sử dụng) có trên thửa đất 654 (thửa cũ 2502) để giao đất bà B sử dụng.

[5] Bà Trương Thị S phải chịu các chi phí: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.063.000 đồng và chi phí định giá 300.000 đồng (đã nộp đủ).

[6] Bà Phan Thị B tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.285.000 đồng (đã nộp đủ).

[7] Về án phí:

Bà Trương Thị S phải nộp 10.898.000 đồng (yêu cầu giao đất 10.598.000 đồng, yêu cầu hủy hợp đồng 300.000 đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng bà S được miễn nộp án phí dân sự, vì thuộc người cao tuổi, hoàn trả lại

bà S tiền tạm ứng án phí 1.750.000 đồng theo biên lai thu số 13350 ngày 14/6/2013; số tiền 8.489.000 đồng theo biên lai thu số 0003026 ngày 02/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Hoàn trả lại cho bà Phan Thị B tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng theo biên lai thu số 13393 ngày 26/6/2013 ; số tiền 14.963.000 đồng theo biên lai thu số 13514 ngày 08/7/2013; số tiền 8.264.000 đồng theo biên lai thu số 10028 ngày 27/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T

- Ngày 27/5/2020 bà S kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T.

- Tại phiên tòa phúc thẩm chị L, anh V phát biểu: Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà S, sửa bản án sơ thẩm. Vì bà S không ký tên, đây là hợp đồng vay chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng không ký tại UBND Thị trấn Mỹ A, các thành viên trong hộ cũng như bà S không có ký tên. Đề nghị giám định chữ ký của bà S.

- Tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư T4 phát biểu:

+ Bà B chuyển nhượng đất hợp pháp theo thủ tục đấu giá tài sản.

+ Bà B đã được giao tài sản giữa Công ty bán đấu giá Đại T3 với bà B.

+ Bà B nộp tiền mua tài sản đấu giá xong và nộp tiền thuế xong.

+ Bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/7/2011.

+ Bà B là người thứ ba ngay tình và được pháp luật bảo vệ.

+ Yêu cầu giám định chữ ký của bà S là không cần thiết.

Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà S, giữ nguyên án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng các quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa. Về đường lối xét xử, Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh L1 tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp Yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng mua tài sản đấu giá; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Bồi thường thiệt hại về tài sản. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ 02 lần nhưng anh K, chị P1, đại diện Ngân hàng vẫn vắng mặt nên tiến hành xét xử theo luật định.

[2] Xét kháng cáo của bà S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng mua tài sản bán đấu giá, hủy Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2502 (nay là thửa 654) do anh K đứng tên và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2502 (nay là thửa 654) do bà B đứng tên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại phiên tòa sơ thẩm bà S rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất 2064, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại thị trấn Mỹ A, huyện T. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ phần yêu cầu này là phù hợp.

[2.1] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh K đứng tên thì:

Bên nguyên đơn cho rằng ông H chỉ nhờ anh K vay tiền giùm và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh K để thế chấp vay ngân hàng.

Ông H thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà S cho anh K vào ngày 22/9/2006 là chữ ký của ông H, nhưng ông H cho rằng bị anh K lừa dối bằng hình thức nói ký tên chuyển nhượng cho anh K để anh K nhập với quyền sử dụng đất của anh K mới vay được nhiều tiền, nhưng ông H không đưa ra được chứng cứ để chứng minh. Đồng thời, ông H cho rằng chỉ nhận của anh K 70.000.000 đồng, nhưng hợp đồng chuyển nhượng ghi giá 150.000.000 đồng, anh K không thừa nhận giao ông H 70.000.000 đồng mà giao 150.000.000 đồng, ông H cũng không có chứng cứ anh K chỉ giao 70.000.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/9/2006 giữa ông H, bà S với anh K được UBND thị trấn Mỹ A ký chứng thực và vào sổ theo quy định của pháp luật.

Tại Biên bản lấy lời khai ghi ngày 25/02/2020 của Tòa án, chị L thừa nhận chữ ký của bà S trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà S với anh K ngày 22/9/2006 đối với các thửa 2064 diện tích 485,94m² và thửa 2502 (tách từ thửa 2063) diện tích 3.890m², tổng cộng 4.375,94m².

Giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và anh K xác lập ngày 22/9/2006 là thời điểm áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005. Khi đó ông H với tư cách chủ hộ là đại diện của hộ gia đình ký các giao dịch dân sự vì lợi ích chung của hộ và thực hiện vì lợi ích chung của hộ làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của cả hộ gia đình. Vì mục đích đào ao nuôi cá phát triển kinh tế của gia đình. Ngày 22/9/2006 ông H, bà S ký hợp đồng cho anh K và ông H có thừa nhận nhận tiền của anh K để mức đất đào ao nuôi cá, là phù hợp với quy định tại Điều 107 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Từ đó, có đủ căn cứ xác định giao dịch dân sự giữa ông H và anh K là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc này bà S đều biết nhưng không có ý kiến phản đối nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số thửa 2064, diện tích 485,94m² và thửa 2502, diện tích 3.890m², tờ bản đồ số 01, tổng diện tích 4.375,94m² được UBND thị trấn Mỹ A chứng thực số 33 quyền số 01 ngày 22/9/2006 và được Ủy B1n nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận ngày 13/10/2006 tên Nguyễn Văn K là phù hợp, tự nguyện giao kết và đã được thực hiện xong.

Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà S về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 554/HĐCQSDĐ, UBND thị trấn Mỹ A chứng thực số 33, quyển số 01 ngày 22/9/2006 đối với thửa đất số 2502, tờ bản đồ số 01; không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 2502 tách từ thửa đất 2063, tờ bản đồ số 1, thị trấn Mỹ A và không buộc anh K, bà B giao quyền sử dụng đất diện tích 3.890m² (đo đạc thực tế 2923.6m²), tờ bản đồ số 01, thị trấn Mỹ A.

[2.2] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá thì:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và anh K về trình tự, thủ tục là phù hợp theo pháp luật, không vi phạm nên có hiệu lực pháp luật. Anh K và vợ là chị P1 thế chấp vay vốn Ngân hàng TMCP C2 Việt Nam - Chi nhánh S1 đến hạn không trả nên anh K đồng ý giao Ngân hàng TMCP C2 Việt Nam - Chi nhánh S1 phát mãi tài sản thế chấp thửa đất số 2064, diện tích 485,94m² và thửa đất số 2502, diện tích 3.890m², tờ bản đồ số 01, tổng diện tích 4.375,94m² để thu hồi nợ.

Ngày 07/3/2011, Ngân hàng TMCP C2 Việt Nam – Chi nhánh S1 ký hợp đồng số 87/2011 với Công ty TNHH bán đấu giá tài sản Đại T3 về việc bán đấu giá thửa đất thế chấp 2064, 2502, tờ bản đồ số 01, thị trấn Mỹ A tên Nguyễn Văn K.

Ngày 20/4/2011, Công ty TNHH bán đấu giá tài sản Đại T3 ký hợp đồng số 19/2011 với bà Phan Thị B về việc mua bán tài sản đấu giá thửa đất 2064, 2502.

Xét thấy, trình tự thủ tục phát mãi tài sản, đấu giá tài sản thế chấp đúng theo Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ quy định về bán đấu giá tài sản.

Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà S về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán tài sản đấu giá giữa Công ty TNHH bán đấu giá tài sản Đại T3 với bà B.

[2.3] Đối với kháng cáo của bà S yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà B đứng tên, xét thấy:

Bà B chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 2064 và thửa 2502 theo thủ tục mua bán tài sản đấu giá và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

Nên không chấp nhận kháng cáo của bà S phần này, không hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà B đứng tên.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm chị L và anh V đại diện cho bà S đề nghị giám định chữ ký của bà S, tuy nhiên chị L, anh V trình bày vào thời điểm năm 2006 bà S không có xác lập hồ sơ, giấy tờ gì nên không cung cấp được mẫu chữ ký của bà S cho Hội đồng xét xử phúc thẩm nên không có cơ sở (chữ ký mẫu) để trưng cầu giám định. Đồng thời theo đơn kháng cáo ngày 27/5/2020 bà S không có yêu cầu giám định chữ ký tên. Cho nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của anh V và chị L.

Từ các cơ sở nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được miễn theo quy định của pháp luật về người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị S.
- Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 107 của Bộ luật dân sự năm 2005 ; Điều 451, 500, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 244, Điều 147, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy B1n Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu của bà Trương Thị S về việc bà S đề nghị rút yêu cầu đối với thửa đất 2064, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại thị trấn Mỹ A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị S, cụ thể như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị S về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 554/HĐCQSDĐ, UBND thị trấn Mỹ A chứng thực số 33, quyền số 01 ngày 22/9/2006 đối với thửa đất số 2502 (nay là thửa 654), tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại Thị trấn Mỹ A, huyện T.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị S về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 2064 và thửa đất 2502 (nay là thửa 654), tờ bản đồ số 1, thị trấn Mỹ A do bà Phan Thị B đứng tên.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị S về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 2064 và thửa đất 2502 (nay là thửa 654), tờ bản đồ số 1, thị trấn Mỹ A do anh Nguyễn Văn K đứng tên.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị S về việc yêu cầu buộc anh Nguyễn Văn K, bà Phan Thị B giao quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế thửa 2502 (nay là thửa 654) diện tích 2923.6m², tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại Thị trấn Mỹ A, huyện T.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu của bà Phan Thị B về việc yêu cầu bà Trương Thị S bồi thường thiệt hại về tài sản.

4. Bà Phan Thị B được quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế là 3.278,3m² và cây trên đất, gồm các thửa sau:

4.1. Thửa đất số 2064 (bản đồ 299), tờ bản đồ số 01, diện tích 354,7m²:

- Ngang giáp phần đất đã thu hồi là 7.26m (mốc 1- 17);
- Ngang giáp thửa đất 654 là 33.84m (Mốc 3- 16- 15- 14- 13);
- Dài giáp thửa đất 2099 là 31.07m (Mốc 1-2- 3);
- Dài giáp thửa đất 2269 là 32.91m (Mốc 17- 16).

4.2. Một phần thửa 654 (bản đồ chính qui), tờ bản đồ số 01 (khuôn 1):

- Ngang giáp thửa đất 2064 là 33.84m (Mốc 3- 16- 15- 14- 13);
- Ngang giáp diện tích còn lại thửa đất 654 (khuôn 2) là 22.58m (Mốc 8- 11- 12);

- Dài giáp thửa đất 2099, 2061 là 85.85m (Mốc 3- 4 ; Mốc 7- 8);
- Dài giáp thửa đất 2067, 2066 là 111.34m (Mốc 13- 12).

4.3. Một phần thửa 654 (bản đồ chính qui), tờ bản đồ số 01 (khuôn 2):

- Ngang giáp thửa đất 654 (khuôn 1) là 4.14m (Mốc 8- 111);
- Ngang giáp kênh thủy lợi là 4.53m (Mốc 9A- 10A);
- Dài giáp thửa đất 2061 là 64.95m (Mốc 8- 9- 9A);

Dài giáp thửa đất 2062 là 62.61m (Mốc 11- 10- 10A).

Tổng diện tích khuôn 1 + khuôn 2 là 2923.6m².

(Kèm theo Phụ lục trích đo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T theo Công văn số 22/CV-TA ngày 08/01/2020 và Công văn số 188/CV-TA ngày 07/5/2020; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/9/2015 và ngày 08/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện T).

5. Buộc hộ bà Trương Thị S (gồm bà Trương Thị S, ông Trần Văn H, chị Trần Thị Yến L, chị Trần Thị Tuyết C1, anh Trần Văn K, anh Trần Văn K1) di dời mảnh bê tông xây dựng chuồng nuôi heo (bê tông đã hư hỏng, không còn sử dụng) có trên thửa đất 654 (thửa cũ 2502) để giao đất bà Phan Thị B sử dụng.

6. Bà Trương Thị S phải chịu các chi phí: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.063.000 đồng và chi phí định giá 300.000 đồng (đã nộp đủ).

7. Bà Phan Thị B tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.285.000 đồng (đã nộp đủ và chi xong).

8. Về án phí:

- Bà Trương Thị S phải nộp 10.898.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm,

nhưng bà S được miễn nộp án phí dân sự theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại cho bà S tiền tạm ứng án phí 1.750.000 đồng theo Biên lai thu số 13350 ngày 14/6/2013 và 8.489.000 đồng theo Biên lai thu số 0003026 ngày 02/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

- Bà Trương Thị S được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn trả lại cho bà Phan Thị B tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng theo Biên lai thu số 13393 ngày 26/6/2013 và 14.963.000 đồng theo Biên lai thu số 13514 ngày 08/7/2013 và 8.264.000 đồng theo Biên lai thu số 10028 ngày 27/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

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

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

- Phòng kiểm tra TAND Tỉnh ĐT;
- VKSND Tỉnh ĐT;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Thông