TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 168/2025/DS-PT

Ngày 06 - 3 - 2025

V/v tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đòi tài sản, bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*"

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: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Bà Lâm Ngọc Tuyền.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Dương Kim Cương – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Đào Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 20/2025/TLPT-DS ngày 14/01/2025 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đòi tài sản và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 306/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 của Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 53/2025/QĐ-PT ngày 20/01/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Mai Thanh P**,** sinh năm 1998;

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 1988 (Theo văn bản uỷ quyền ngày 19 tháng 10 năm 2019) (Có mặt);

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện C, Tiền Giang.

2. Bị đơn: Chị Võ Thị Cẩm L, sinh năm 1972;

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Chị Lê Thị Hồng T, sinh năm 1983 (Theo văn bản uỷ quyền ngày 02 tháng 12 năm 2019) (Có mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1964 (Vắng mặt);

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Anh Nguyễn Thanh S, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Số I Ô, Khu B, Thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của anh S: Chị Nguyễn Ngọc P1, sinh năm 1991 (Theo văn bản uỷ quyền ngày 12 tháng 02 năm 2025) (Có mặt);

Địa chỉ: Số D khu phố G, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Anh Trần Công D, sinh năm 1999;

Địa chỉ: Số A X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của anh D: Anh Trần Công P2, sinh năm 1970 (Theo văn bản uỷ quyền ngày 23 tháng 12 năm 2019) (Có mặt);

Địa chỉ: Số B N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Chị Mai Thanh T2, sinh năm 1994 (Có mặt);

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.5. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1956 (Vắng mặt);

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.6. Anh Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1997 (Vắng mặt);

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

3.7. Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T;

Người đại diện hợp pháp: Ông Đoàn Văn P3 - Chức vụ: Giám đốc (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số C Đường H, xã Đ, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn anh Mai Thanh P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Mai Thanh T2.

5. Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, chị Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày: Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1959 (Chết năm 2016) là mẹ của anh Mai Thanh P. Bà L1 và chồng là ông Mai Văn T4, sinh năm 1954, (Chết năm

2016) đã ly hôn vào khoảng năm 2008, 2009. Bà L1 và ông T4 có hai người con là chị Mai Thanh T2 và anh Mai Thanh P.

Bà Nguyễn Thị L1 và bà Võ Thị Cẩm L là bạn bè. Khi còn sống, do bà L1 thiếu nợ nhiều người nên hai bên thỏa thuận bà L1 ủy quyền cho bà L đối với phần đất diện tích 1.443m^2, thửa số 125, tờ bản đồ số 10 và phần đất diện tích 2.091,2m^2, thửa số 220, tờ bản đồ số 10 cùng tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang, mục đích để nhằm tẩu tán tài sản nhưng bà L1 không sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Cả hai phần đất trên do bà L1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 10/12/2014, bà L và bà L1 đến Văn phòng công chứng huyện C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất trên. Việc thỏa thuận giữa bà L1 và bà L không có lập thành văn bản, hai bên chỉ thỏa thuận miệng.

Khi biết ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L, bà L1 đã nhiều lần yêu cầu bà L đến Văn phòng Công chứng huyện C làm thủ tục hủy hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên nhưng hai bên chưa kịp làm thì ngày 28/9/2016, bà L1 chết. Khi còn sống, bà L1 có nói cho anh P biết vấn đề trên và trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi giá chuyển nhượng số tiền là 150.000.000 đồng nhưng bà L1 không có nhận tiền từ bà L.

Sau khi bà L1 chết, anh P vẫn quản lý và sử dụng đất cùng ngôi nhà trên đất. Nhiều lần anh P liên hệ với bà L để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2014 giữa bà L1 và bà L đối với hai thửa đất nêu trên nhưng bà L không thực hiện.

Trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 và bà L ngày 12/10/2014 thể hiện chuyển nhượng phần đất diện tích 1.443m^2, thửa số 125, tờ bản đồ số 10 và phần đất diện tích 2.091,2m^2, thửa số 220, tờ bản đồ số 10. Phần đất diện tích 2.091,2m^2 hiện nay anh P, chị T2 đồng ý để bà L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H nên phần đất này anh P không có tranh chấp.

Ngày 21/10/2019, anh P khởi kiện yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà L1 và bà L ngày 12/10/2014 được Công chứng tại Văn phòng công chứng huyện C, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích 1.443m^2, thửa số 125, tờ bản đồ số 10 tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Lý do anh P yêu cầu hủy hợp đồng: Phần đất bà L1 chuyển nhượng cho bà L là tài sản chung của ông T4 và bà L1, khi bà L1 chuyển nhượng đất cho bà L không có sự đồng ý của ông T4 và bà L1 cũng không có nhận tiền từ bà L.

Ngày 24/08/2020, anh P có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà L1 và bà L ngày 12/10/2014 được Công chứng tại Văn phòng công chứng huyện C, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích 1.443m^2, thửa số 125, tờ bản đồ số 10, đã tách thành 02 thửa (Thửa mới là thửa số 458, diện tích 943m^2 và thửa số 459, diện tích 500m^2) tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 10/6/2021, anh P có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 459, tờ bản đồ số

10, diện tích 500m^2 giữa bà Võ Thị Cẩm L và anh Nguyễn Thanh S và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 458, tờ bản đồ số 10, diện tích 943m^2 giữa bà Võ Thị Cẩm L và anh Trần Công D là vô hiệu. Đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 30/01/2018 cho bà Võ Thị Cẩm L, phần đất diện tích 943m^2, thửa số 458, tờ bản đồ số 10, chỉnh lý trang 03 chuyển nhượng cho ông Trần Công D theo hồ sơ số 001987.CN.007 ngày 03/12/2019 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 15/11/2017 cho bà Võ Thị Cẩm L, phần đất diện tích 500m^2, thửa số 459, tờ bản đồ số 10, chỉnh lý trang 03 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh S theo hồ sơ số 004484.CN.007 ngày 28/10/2019. Đất tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Anh P không đồng ý yêu cầu của anh Trần Công D yêu cầu anh P, bà Lê Thị T1 di dời tài sản, trả lại nhà và đất cho anh D và yêu cầu anh P bồi thường số tiền bị thiệt hại do anh D không cho anh Nguyễn Thanh T3 thuê đất mỗi tháng 2.000.000 đồng, tính từ ngày 11/5/2020 đến khi xét xử.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, chị Lê Thị Hồng T trình bày: Vào ngày 10/12/2014, bà L có nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị L1 phần đất diện tích 1.443m^2, thửa số 125, tờ bản đồ số 10 và phần đất diện tích 2.091,2m^2, thửa số 220, tờ bản đồ số 10 cùng tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang và hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng huyện C. Phần đất trong Hợp đồng chuyển nhượng anh P yêu cầu hủy có diện tích 1.443m^2, thửa số 125, tờ bản đồ số 10 (Được tách thành 02 thửa mới là thửa 459, tờ bản đồ số 10, diện tích 500m^2, do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/11/2017 cho bà L và thửa 458, tờ bản đồ số 10, diện tích 943m^2 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/01/2018 cho bà L). Bà L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh P về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2014 giữa bà và bà L1 vì việc chuyển nhượng đất được công chứng theo quy định pháp luật đồng thời phía bà L1 cũng đã giao nhà, đất cho bà quản lý, sử dụng.

Vào năm 2019, bà L chuyển nhượng phần đất thửa 459, tờ bản đồ số 10, diện tích 500m^2 cho anh Nguyễn Thanh S và chuyển nhượng phần đất thửa 458, tờ bản đồ số 10, diện tích 943m^2 cho anh Trần Công D. Hiện tại bà L không còn quản lý phần đất nào của bà L1. Phần đất diện tích 2.091,2m^2, thửa số 220, tờ bản đồ số 10, anh P trình bày không tranh chấp nên bà L không có ý kiến và yêu cầu gì. Đồng thời chị T có yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu khởi kiện của anh Mai Thanh P về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 và bà L theo quy định của Bộ luật dân sự 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh S trình bày: Ngày 23/10/2019, anh có nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị Cẩm L phần đất thửa 459, tờ bản đồ số 10, diện tích 500m^2 tại ấp B, xã B, huyện C với số tiền

1.000.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng huyện C, số tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng. Hiện tại phần đất trên anh được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Võ Thị Cẩm L, chỉnh lý trang 03 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh S theo hồ sơ số 004484.CN.007 ngày 28/10/2019. Khi anh nhận chuyển nhượng đất từ bà L thì không có ai tranh chấp. Nay anh P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và bà L đối với phần đất trên thì anh không đồng ý.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Công D, anh Trần Công P2 trình bày: Đầu năm 2019, anh D có nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị Cẩm L phần đất thuộc thửa 458, tờ bản đồ số 10, diện tích 943m^2 tại ấp B, xã B, huyện C với số tiền chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi số tiền 150.000.000 đồng. Hiện nay anh D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất nêu trên từ bà Võ Thị Cẩm L, được chỉnh lý trang 03, chuyển nhượng cho ông Trần Công D theo hồ sơ số 001987.CN.007 ngày 03/12/2019 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp. Khi chuyển nhượng trên đất có ngôi nhà nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện ngôi nhà vì nhà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu. Bà L đã giao nhà, đất cho anh D. Anh D có cho anh Nguyễn Thanh T3 thuê phần đất trên nhưng khi anh T3 tiến hành cải tạo đất và quản lý nhà thì phía anh P ngăn cản nên anh T3 không thuê đất.

Anh D không đồng ý yêu cầu của anh P về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và anh D đối với phần đất thửa 458, tờ bản đồ số 10, diện tích 943m^2 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh D và bà L là hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Khi bà L chuyển nhượng đất cho anh D thì không có ai tranh chấp. Đồng thời anh D có yêu cầu độc lập là yêu cầu anh P, bà T1 di dời tài sản, trả lại nhà và đất cho anh D đồng thời yêu cầu anh P bồi thường số tiền bị thiệt hại do không cho anh T3 thuê đất mỗi tháng 2.000.000 đồng tính từ ngày 11/5/2020 đến khi xét xử. Thời gian thi hành ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị T1 trình bày: Bà đang sống trong ngôi nhà được xây trên phần đất tranh chấp giữa anh Mai Thanh P và bà Võ Thị Cẩm L, anh Trần Công D. Bà ở từ tháng 08/2019 đến nay. Hiện anh D, bà L và anh P tranh chấp đất, bà không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Mai Thanh T2 trình bày: Ba mẹ chị là ông Mai Văn T4 và bà Nguyễn Thị L1. Ông T4, bà L1 có hai người con là chị và anh Mai Thanh P. Từ nhỏ, chị và anh P sống với ba mẹ tại ấp B, xã B, huyện C. Đến năm lớp 11, chị chuyển lên sống và học tập tại thành phố Hồ Chí Minh, còn anh P sống với ba mẹ. Năm chị học lớp 9, ông T4 về sống tại ấp B, xã B, huyện C, còn bà L1 thì sống với anh P tại ấp B, xã B. Chị không biết bà L1 chuyển nhượng đất cho bà L. Đến năm 2016, bà L nói mẹ của chị đã chuyển nhượng phần đất có diện tích 1443m^2 và phần đất diện tích 2.091,2m^2 cho bà L

rồi. Đối với phần đất diện tích 2.091,2m^2 chị không có tranh chấp và đồng ý chuyển nhượng để cấn trừ nợ của bà L1. Giấy xác nhận ngày 15/12/2019 phía bị đơn cung cấp không phải chữ ký và chữ viết của chị. Nay giữa anh P và bà L, anh D, anh S tranh chấp, chị không có ý kiến và yêu cầu gì, để anh P toàn quyền quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Thanh T3 trình bày: Ngày 11/8/2020, anh có ký hợp đồng với anh Trần Công D thuê toàn bộ phần đất thửa số 458, tờ bản đồ số 10, diện tích 943m^2, đất trồng cây lâu năm tại ấp B, xã B, huyện C, mục đích anh thuê đất để mở tiệm sửa xe và kinh doanh nước giải khát. Giá thuê là 2.000.000 đồng/ tháng. Sau khi ký hợp đồng thuê thì anh đến phần đất trên để cải tạo, sửa chữa thì bị ngăn cản nên anh không thuê nữa. Nay giữa anh P và bà L, anh D, anh S tranh chấp, anh không có ý kiến và yêu cầu gì. Do bận công việc nên anh xin vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2014 giữa bà L1 và bà L.

Người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Công D xin rút một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu anh P bồi thường thiệt hại số tiền bị mất thu nhập do không cho thuê nhà và đất được, tính từ ngày 11/5/2020 đến ngày 19/8/2024, số tiền là 98.000.000 đồng. Chỉ yêu cầu anh P di dời tài sản, trả lại đất và nhà cho anh D. Đồng thời để anh Phong L2 cư trong thời gian 03 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Thanh S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Mai Thanh T2 yêu cầu giám định chữ viết và chữ ký tại Giấy xác nhận ngày 15/12/2019.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 306/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 của Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ vào khoản 2 Điều 184, điểm e khoản 1 Điều 217, các Điều 218, 219, 235, khoản 1 Điều 244 và khoản 1 Điều 688 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 149, các Điều 155, 156, 157, 500 và 589 Bộ luật dân sự; các 166, 167 và 170 Luật đất đai.

Xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của anh Mai Thanh P về việc yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Nguyễn Thị L1 và bà Võ Thị Cẩm L ngày 12/10/2014 được Công chứng tại Văn phòng công chứng huyện C, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất diện tích 1.443m^2, thửa số 125, tờ bản đồ số 10, đất tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang do hết thời hiệu khởi kiện.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Mai Thanh P về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 459, tờ bản

đồ số 10, diện tích 500m^2 giữa bà Võ Thị Cẩm L và anh Nguyễn Thanh S và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 458, tờ bản đồ số 10, diện tích 943m^2 giữa bà Võ Thị Cẩm L và anh Trần Công D là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 30/01/2018 cho bà Võ Thị Cẩm L, phần đất diện tích 943m^2, thửa số 458, tờ bản đồ số 10, chỉnh lý trang 03 chuyển nhượng cho ông Trần Công D theo hồ sơ số 001987.CN.007 ngày 03/12/2019 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 15/11/2017 cho bà Võ Thị Cẩm L, phần đất diện tích 500m^2, thửa số 459, tờ bản đồ số 10, chỉnh lý trang 03 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh S theo hồ sơ số 004484.CN.007 ngày 28/10/2019. Đất tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Công D về việc yêu cầu anh Mai Thanh P bồi thường thiệt hại số tiền bị mất thu nhập do không cho thuê nhà và đất được tính từ ngày 11/5/2020 đến ngày 19/8/2024 là 98.000.000 đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Công D.

Buộc anh Mai Thanh P di dời tài sản, trả lại nhà và phần đất diện tích 943m^2, thửa số 458, tờ bản đồ số 10 cho anh Trần Công D. Nhà và đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Anh Mai Thanh P được lưu cư trong thời gian 03 (Ba) tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Nguyên đơn anh Mai Thanh P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Mai Thanh T2 cùng có đơn kháng cáo đề ngày 29/8/2024 yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 30/8/2024 Viện Kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về Toà án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Kháng cáo, kháng nghị đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc thu thập chứng cứ: Tòa án cấp sơ thẩm có thu thập chứng cứ nhưng chưa đầy đủ. Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố

tụng vì không đưa Văn phòng C tham gia tố tụng, áp dụng thời hiệu không đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 và chị L vô hiệu từ đầu do không có thỏa thuận về tài sản trên đất. Ngoài ra, thửa đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng, bà L1 và ông T4. Tuy vậy, ông T4 không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 125 còn vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Nhận thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng thời hiệu khởi kiện và xác định không còn thời hiệu khởi kiện là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm về tố tụng và nội dung nên không thể khắc phục được. Đề nghị Hội đồng xét xử, áp dụng khoản 3 Điều 309, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo. Do hủy án sơ thẩm nên chưa xét kháng cáo của anh P và chị T2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo, kháng nghị được thực hiện đúng quy định tại các Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cần xác định chính xác quan hệ tranh chấp là: "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đòi tài sản và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*". Tranh chấp được Bộ luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 6 Điều 26 và Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp và thụ lý vụ án tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, di dời tài sản trả lại quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm". Hội đồng xét xử sơ thẩm đã quyết định: "*Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 30/01/2018 cho bà Võ Thị Cẩm L, phần đất diện tích 943m^2, thửa số 458, tờ bản đồ số 10, chỉnh lý trang 03 chuyển nhượng cho ông Trần Công D theo hồ sơ số 001987.CN.007 ngày 03/12/2019 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 15/11/2017 cho bà Võ Thị Cẩm L, phần đất diện tích 500m^2, thửa số 459, tờ bản đồ số 10, chỉnh lý trang 03 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh S theo hồ sơ số 004484.CN.007 ngày 28/10/2019. Đất tại ấp B,*

xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang", là vi phạm tố tụng về thẩm quyền giải quyết tranh chấp dân sự của Tòa án nhân dân cấp huyện. Căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, xem xét yêu cầu hủy quyết định cá biệt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh nên Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện này là không đúng thẩm quyền, vi phạm thủ tục tố tụng.

[2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo.

Để xem xét quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo, cần xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2014, giữa bà Nguyễn Thị L1 với chị Võ Thị Cẩm L, đối với phần đất diện tích 1.443m^2, thửa số 125, tờ bản đồ số 10 tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang, có thuộc trường hợp không bị hạn chế thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Bộ luật dân sự hay không.

Căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Cẩm L thể hiện:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2014 được chứng thực tại Văn phòng C, bà L đã đi đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai là phù hợp với quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự 2005 và Điều 129 Luật đất đai 2013.

Về nội dung: Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng dất là thửa đất số 125, diện tích 1.443m^2, tờ bản đồ số 10, tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang, có nguồn gốc là thửa số 236, tờ bản đồ số 6, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L1 ngày 14/01/1997 (Bút lục 408-454). Thời điểm này, bà Nguyễn Thị L1 và ông Mai Văn T4 là vợ chồng theo trích lục kết hôn số 112/TLKH-BS ngày 22/4/2020 (Bút lục 301-303) nên thửa đất là tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân của bà L1 và ông T4. Tuy vậy, chỉ cá nhân bà L1 đứng ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L.

Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà L1 ngày 01/12/2010 của Ủy ban nhân dân xã B xác nhận bà sống độc thân, mục đích làm thủ tục vay vốn Ngân hàng là mâu thuẫn với hồ sơ đăng ký kết hôn của bà được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã.

Do không có chứng cứ chứng minh thửa đất 125 là tài sản riêng của bà L1 nên cá nhân bà L1 không có quyền định đoạt toàn bộ tài sản này. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2014 vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 117, Điều 123 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, trên thửa đất 125 có tài sản là cây trồng lâu năm, một căn nhà diện tích 170,625m^2, kết cấu móng cột bê tông cốt thép, nền xi măng, vách tường chưa quét vôi, khu phụ, đỡ mái gỗ qui cách, mái tole, loại nhà KCC1; mái

che; nhà củi; 01 ngôi mộ. Tuy vậy, không có tài liệu nào chứng minh, bà L1 và chị L có thỏa thuận mua bán tài sản trên đất khi ký kết hợp đồng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2014 còn vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 411 Bộ luật dân sự 2005.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Bộ luật dân sự, thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu không bị hạn chế đối với giao dịch dân sự quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc áp dụng thời hiệu và đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của anh Mai Thanh P về việc yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà Nguyễn Thị L1 và bà Võ Thị Cẩm L ngày 12/10/2014 theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự là sai lầm trong việc áp dụng pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Từ quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn dẫn đến việc giải quyết không chính xác các yêu cầu khác của nguyên đơn cũng như yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 306/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 của Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

Bên cạnh đó, theo lời khai của ông Nguyễn Ngọc H1 thể hiện (Bút lục 290-291): Năm 2012, ông cho bà L1 vay 600.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng và bà L1 có giao cho ông giữ hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 125 và 220. Đến tháng 9/2014, bà L1 có dẫn bà L lên gặp ông trả số tiền vốn và lãi 680.000.000 đồng và lấy lại hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bán cho bà L. Ông nhận trực tiếp số tiền 680.000.000 đồng từ bà L và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Tuy vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông H1 tham gia tố tụng để làm rõ số tiền chuyển nhượng thực tế đối với hai thửa đất 125 và 220 là bao nhiêu để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2014 có còn giả tạo về giá hay không?

Những vi phạm nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đồng thời, tại phiên tòa ngày 14/02/2025, nguyên đơn có yêu cầu bổ sung xác định phần đất thửa số 125 thuộc quyền sử dụng của bà L1 và ông T4 và giữ nguyên yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang thụ lý giải quyết theo thẩm quyền mà không giao về cho Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo xét xử lại.

Do hủy án sơ thẩm nên chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của anh Mai Thanh P và chị Mai Thanh T2.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: anh Mai Thanh P và chị Mai Thanh T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, các Điều 148, 296, 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐ-VKS-DS ngày 30/8/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

Xử: 1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 306/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 của Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang thụ lý lại vụ án để giải quyết theo trình tự sơ thẩm.

2. Về án phí: Hoàn lại án phí dân sự phúc thẩm cho chị Mai Thanh T2 và anh Mai Thanh P mỗi người 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007862 ngày 30/8/2024 và số 0007860 ngày 29/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Chợ Gạo;
- CCTHADS huyện Chợ Gạo;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

DSPT-2025-H

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

Nguyễn Thị Ánh Phương