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

Bản án số: 202/2024/DS-PT
Ngày 02 - 4- 2024
V/v tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Thanh Bình.
Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Việt Trung.
Bà Trần Thị Kim Em.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 490/2023/TLPT-DS ngày 28/11/2023 về việc tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 119/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1036/2023/QĐ-PT ngày 06/12/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: 1/- Anh Nguyễn Khắc N, sinh năm 1984;

2/- Anh Lê Cẩm N, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: Số 299 A2 ấp 3, xã Trung A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Thanh S, sinh năm 1976 (Theo văn bản uỷ quyền ngày 27 tháng 9 năm 2022) (Có mặt);

Địa chỉ: Số 42/25/16 đường Nguyễn Thị T, Phường 10, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* 1/- Chị Lê Kim P, sinh năm 1980 (Vắng mặt);

2/- Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: Số 428/44/12 đường Nguyễn Thị T, Phường 6, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Nay là Số 32 Nguyễn Công B, Phường 6, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang).

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Nguyễn Thanh T: Bà Trần Thị H, sinh năm 1960 (Theo văn bản uỷ quyền ngày 01 tháng 4 năm 2023) (Có mặt);

Địa chỉ: Số 32 đường Nguyễn Công B, Phường 6, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1/- Chị Lê Thị Bích N sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số 127 QC ấp Bình T, xã Trung A, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị Bích N: Anh Phạm Ngọc D, sinh năm 1972 (Theo văn bản uỷ quyền ngày 21 tháng 7 năm 2023) (Có mặt);

Địa chỉ: Số 280/1 ấp Hội G, xã Mỹ P, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2/- Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1960 (Có mặt);

3/- Bà Trần Thị H, sinh năm 1960 (Có mặt);

4/- Chị Nguyễn Thị Thủy T, sinh năm 1993 (Xin vắng mặt);

5/- Chị Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1983 (Xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 32 đường Nguyễn Công B, Phường 6, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

6/- Anh Trần Quang H, sinh năm 1994 (Vắng mặt);

7/- Chị Nguyễn Hứa Lệ Xuân T, sinh năm 1990 (Vắng mặt);

Địa chỉ liên hệ: Số 32 đường Nguyễn Công B, Phường 6, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

8/- Ông Huỳnh T, sinh năm 1968 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 33/31 đường Thủ Khoa H, Phường 1, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

9/- Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 15B đường Lê Lợi, Phường 1, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

10/- Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Tiền Giang;

Địa chỉ: Số 17 đường Hùng V, Phường 7, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị Thanh T, chị Nguyễn Thị Thủy T và bị đơn anh Nguyễn Thanh T.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Khắc N và bà Lê Cẩm N trình bày: Thửa đất số 297, tờ bản đồ số 03, diện tích 44,2 m^2 loại đất ở đô thị tại khu phố Mỹ Thạnh H, Phường 6, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc do ông Nguyễn Thanh T và bà Lê Kim P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 22/12/2017. Trên thửa đất số 297 nêu trên có một căn nhà cấp 4 có gác lửng xây trên đất.

Ngày 29/01/2018, ông Nguyễn Thanh T và bà P đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lê Thị Bích N và bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử đụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 22/02/2018.

Đến ngày 17/6/2022, bà N đã chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng thửa đất số 297, tờ bản đồ số 03, diện tích 44,2 m^2 loại đất ở đô thị tại khu phố Mỹ Thạnh H, Phường 6, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang nêu trên cho Nguyễn Khắc N và bà Lê Cẩm N và ông bà cũng đã được cập nhật điều chỉnh sang tên ngày 29/6/2022. Khi Nguyễn Khắc N và bà Lê Cẩm N nhận chuyển nhượng xong và yêu cầu bà N giao nhà và quyền sử dụng đất thì phía gia đình ông Nguyễn Thanh T đã ngăn cản, gây khó khăn.

Ông Nguyễn Khắc N và bà Lê Cẩm N yêu cầu bà Lê Thị Bích N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, giao nhà và quyền sử dụng thửa đất số 279, tờ bản đồ số 3, diện tích 44,2 m^2 tại khu phố Mỹ Thạnh H, Phường 6, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho Nguyễn Khắc N và bà Lê Cẩm N.

Ông Nguyễn Khắc N và bà Lê Cẩm N yêu cầu bà Lê Kim P và ông Nguyễn Thanh T giao nhà và quyền sử dụng thửa đất số 279, tờ bản đồ số 3, diện tích 44,2 m^2 tại khu phố Mỹ Thạnh H, Phường 6, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho Nguyễn Khắc N và bà Lê Cẩm N.

Ông Nguyễn Khắc N và bà Lê Cẩm N yêu cầu ông Trần Văn Đáng, bà Trần Thị H, bà Nguyễn Thị Thủy T và bà Nguyễn Thị Thanh T chấm dứt hành vi cản trở Nguyễn Khắc N và bà Lê Cẩm N sử dụng thửa đất số 279, tờ bản đồ số 3, diện tích 44,2 m^2 tại khu phố Mỹ Thạnh H, Phường 6, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang và phải dọn ra khỏi căn nhà, bàn giao nhà tại địa chỉ nêu trên cho Nguyễn Khắc N và bà Lê Cẩm N.

* *Bị đơn ông Nguyễn Thanh T trình bày*: Nguồn gốc của thửa đất số 297, tờ bản đồ số 03, diện tích 44,2 m^2 được tách ra từ thửa đất số 215, tờ bản đồ số 3, diện tích 189,2 m^2 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị H (Cha mẹ của ông). Trên thửa đất số 215 đã tồn tại căn nhà cấp 3 có diện tích 149,08 m^2

theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 828152827001005 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp cho Nguyễn Văn Đ và Trần Thị H ngày 21/5/2007.

Vào tháng 12/2017, ông được Nguyễn Văn Đ và Trần Thị H tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 297, tờ bản đồ số 03, diện tích 44,2 m^2. Căn nhà cấp 3 xây trên thửa đất số 297 vẫn thuộc quyền sở hữu của Nguyễn Văn Đ và Trần Thị H. Ông và bà Lê Kim P (Đã ly hôn theo Quyết định công nhận sự thuận tình ly và sự thỏa thuận giữa các đương sự số 205/2022 ngày 10/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố M) ở nhờ.

Đến ngày 29/12/2018, ông và bà P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 297 cho bà Lê Thị Bích N với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng. Bà P và bà N yêu cầu ông ký hợp đồng chuyển nhượng để bà P vay tiền riêng với bà N. Sau này, ông mới biết bà P đã vay của bà N số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) bao gồm 02 lần: Lần 1, bà N đưa cho bà P mượn 600 triệu đồng (Có viết biên nhận do một mình bà P ký tên); Lần 2 chuyển vào tài khoản cá nhân của bà P 400.000.000 đồng.

Sau khi bà N khởi kiện, ông mới biết bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Bà P đã ký hợp đồng thuê căn nhà xây trên thửa đất số 297 với bà N với giá thuê là 3.000.000 đồng/tháng. Bà N đã đòi tiền bà P tiền thuê nhà và có hành vi phá nhà của Nguyễn Văn Đ và Trần Thị H.

Bà N ký hợp đồng cho bà P thuê nhà của Nguyễn Văn Đ và Trần Thị H cho ông và bà P ở nhờ là trái với quy định pháp luật. Gia đình ông gồm 06 thành viên đang sinh sống tại căn nhà nêu trên gồm: Nguyễn Văn Đ, Trần Thị H, Nguyễn Thị Thủy T, Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Thanh T và bà P. Riêng chị Phượng sau khi ly hôn đã không còn sống tại căn nhà trên.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Bích N có ông Phạm Ngọc D trình bày:*

Trước khi ông Nguyễn Thanh T và bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho bà N thì ông Nguyễn Thanh T và bà P đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Cẩm Vân để vay số tiền 500.000.000 đồng. Do đó, vào ngày 27/01/2018, ông Nguyễn Thanh T và bà P thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất cho bà N với giá chuyển nhượng thực tế là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) và bà P đã nhận tiền đặt cọc của bà N là 600.000.000 đồng. Bà N đã trả tiền đặt cọc cho bà P để bà P và ông Nguyễn Thanh T có tiền trả cho bà Vân. Bà Vân cũng đã viết biên nhận cho bà N và trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P vào ngày 27/01/2018.

Cùng ngày 27/01/2018, bà Vân, ông Nguyễn Thanh T và bà P đã đến Văn phòng công chứng để hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký.

Đến ngày 29/01/2018, ông Nguyễn Thanh T và bà P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 297 cho bà N theo đúng thỏa thuận ghi trong "Giấy biên nhận tiền đặt cọc" ngày 27/01/2018. Mặc dù, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng nhưng thực tế, bà N, ông Nguyễn Thanh T và bà P đã thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Bà N đã trả cho bà P số tiền 600.000.000 đồng còn lại ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bao gồm 400.000.000 đồng chuyển vào sổ tiết kiệm của bà P và 200.000.000 đồng tiền mặt giao cho bà P.

Ngày 27/02/2018, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà N và bà P có thỏa thuận, bà N cho bà P thời hạn 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng phải dọn đồ dùng cá nhân và giao nhà cho bà N nên đến ngày 01/4/2018, bà P thương lượng với bà N cho bà P thuê lại căn nhà xây trên thửa đất số 297 với thời hạn thuê từ ngày 01/4/2018 đến 30/6/2018, giá thuê là 3.000.000 đồng/tháng. Nhưng sau khi ký hợp đồng thuê nhà, bà P đã không trả tiền thuê nhà theo đúng thỏa thuận, bà N yêu cầu lấy lại nhà thì các bên phát sinh tranh chấp. Trong quá trình giải quyết vụ kiện trước đây, bà N đã rút yêu cầu khởi kiện và đồng thời ông Nguyễn Thanh T, gia đình của ông Nguyễn Thanh T cũng rút đơn phản tố, Tòa án đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án vào ngày 16/5/2022.

Đến ngày 17/6/2022, bà N đã chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng thửa đất số 297, tờ bản đồ số 03, diện tích 44,2 m^2 loại đất ở đô thị tại khu phố Mỹ Thạnh H, Phường 6, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang nêu trên cho Nguyễn Khắc N và bà Lê Cẩm N. Nguyễn Khắc N và bà bà Lê Cẩm N cũng đã được cập nhật điều chỉnh sang tên ngày 29/6/2022.

Bà N thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập gồm bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị Thanh T và chị Nguyễn Thị Thủy T thống nhất trình bày*:

Nguồn gốc của thửa đất số 297, tờ bản đồ số 03, diện tích 44,2 m^2 được tách ra từ thửa đất số 215, tờ bản đồ số 3, diện tích 189,2 m^2 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị H (Cha mẹ của ông Nguyễn Thanh T). Trên thửa đất số 215 đã tồn tại căn nhà cấp 3 có diện tích 149,08 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 828152827001005 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp cho Nguyễn Văn Đ và Trần Thị H ngày 21/5/2007.

Vào ngày 02/11/2017, Nguyễn Văn Đ và Trần Thị H tặng cho riêng quyền sử dụng thửa đất số 297, tờ bản đồ số 03, diện tích 44,2 m^2 cho con trai là Nguyễn Thanh T. Căn nhà cấp 3 xây trên thửa đất số 297 vẫn thuộc quyền sở hữu của Nguyễn

Văn Đ và Trần Thị H. Nguyễn Văn Đ và Trần Thị H chỉ tặng cho ông Nguyễn Thanh T quyền sử dụng thửa đất số 297 mà không tặng cho căn nhà xây trên đất số 297.

Để bà P vay 1.000.000.000 đồng của bà N thì bà P và ông Nguyễn Thanh T đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 297 cho bà N với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng. Bà P vay riêng của bà N và việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để vay tiền giữa bà P và bà N thì ông Nguyễn Thanh T không biết. Ông Nguyễn Thanh T không nhận tiền của bà N, biên nhận nhận tiền chỉ có bà P ký tên.

Trên thửa đất số 297 vẫn còn căn nhà của Nguyễn Văn Đ và Trần Thị H. Bà N và bà P ký hợp đồng thuê nhà thuộc quyền sở hữu của Nguyễn Văn Đ và Trần Thị H là không đúng quy định.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị H, chị Nguyễn Thị Thanh T và Nguyễn Thị Thủy T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T với bà Lê Thị Bích N ngày 29/01/2018; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Lê Thị Bích N và ông Nguyễn Khắc N, bà Lê Cẩm N.

** Tại Công văn số 82/CCC1 ngày 20/7/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Tiền Giang trình bày*:

Ngày 17/6/20122, Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tiền Giang có tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau: Bên chuyển nhượng là Lê Thị Bích N cùng chồng là Huỳnh T, bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Khắc N và Lê Cẩm N; Tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 297, tờ bản đồ số 03, diện tích 44,2 m^2 loại đất ở đô thị tại khu phố Mỹ Thạnh H, Phường 6, thành phố M theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số CL 809074 số vào sổ cấp GCN CS07610 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 27/02/2018.

Về trình tự thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được Công chứng viên tiếp nhận, giải quyết đúng theo quy định pháp luật và Công chứng viên đã chứng nhận hợp đồng vào sổ công chứng số 4499, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2002.

Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tiền Giang xin được vắng mặt trong buổi làm việc và các phiên xét xử và đề nghị Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2023/DS-ST ngày 16/9/2023 của Toà án nhân dân Thành phố M, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 98, khoản 3 Điều 167, Điều 168, khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 12 của Luật nhà ở năm 2014; Điều 27, Điều 34, Điều 43 Luật Hôn nhân và Gia đình

năm 2014; khoản 3 Điều 27 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, lệ phí Toà án.

Xử:

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Khắc N và Lê Cẩm N.

Buộc Nguyễn Thanh T, Lê Kim P, Nguyễn Văn Đ, Trần Thị H, Nguyễn Thị Thanh T và Nguyễn Thị Thủy T phải di dời đồ dùng cá nhân giao cho Nguyễn Khắc N và Lê Cẩm N phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 40,5 m^2, thửa đất số 297, tờ bản đồ số 03 và căn nhà cấp 4 có tổng diện tích xây dựng là 69,3 m^2 (Có gác bê tông, mái che và ban công bê tông) tại khu phố Mỹ Thạnh H, Phường 6, Thành phố M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS07610 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 27/02/2018 và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố M điều chỉnh sang tên ngày 29/6/2022. Phần đất có số đo các cạnh như sau:

Phía Bắc giáp quyền sử dụng đất của Phan Thanh N 4,61 mét;

Phía Nam giáp giáp phần đất có ký hiệu T-4 (Phần đất có ban công ngoài giấy chứng nhận có diện tích 3,3 m^2) có số đo 4,68 mét;

Phía Đông giáp quyền sử dụng đất của Nguyễn Thị Thủy T có số đo 1,02 mét; 5,52 mét;

Phía Tây giáp quyền sử dụng đất của Nguyễn Văn Đ có số đo 0,72 mét; 5,48 mét.

(Có sơ đồ đất kèm theo)

Buộc Nguyễn Thanh T, Lê Kim P, Nguyễn Văn Đ, Trần Thị H, Nguyễn Thị Thanh T và Nguyễn Thị Thủy T chấm dứt hành vi cản trở Nguyễn Khắc N và Lê Cẩm N thực hiện quyền sử dụng thửa đất số 297, tờ bản đồ số 03, tại khu phố Mỹ Thạnh H, Phường 6, Thành phố M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS07610 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 27/02/2018 và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố M điều chỉnh sang tên ngày 29/6/2022 và căn nhà xây trên đất.

2/- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn Đ, Trần Thị H, Nguyễn Thị Thanh T và Nguyễn Thị Thủy T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T với bà Lê Thị Bích N ngày 29/01/2018 vô hiệu và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Lê Thị Bích N và ông Nguyễn Khắc N ngày 17/6/2022 vô hiệu.

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

* Ngày 19/9/2023 bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị Thanh T, chị Nguyễn Thị Thủy T và anh Nguyễn Thanh T có đơn kháng cáo yêu cầu: Xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

* Ngày 13/10/2023 Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 119/2023/DS-ST ngày 16/9/2023 của Toà án nhân dân Thành phố M, tỉnh Tiền Giang, đề nghị hủy bản án sơ thẩm lý do: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:

- Bà Trần Thị H cũng là đại diện ủy quyền của anh Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Văn Đ: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thanh T, chị Lê Thị Phượng với bà Lê Thị Bích N ngày 29/01/2018 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Bích N, ông Huỳnh T và anh Nguyễn Khắc N ngày 17/6/2022. Phía bà đồng ý hoàn trả cho anh Nguyễn Khắc N, chị Lê Cẩm N số tiền 1.800.000.000, thực hiện trong hạn 02 tháng

- Anh Nguyễn Thanh S là đại diện ủy quyền của anh Nguyễn Khắc N, chị Lê Cẩm N: Đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thanh T, chị Lê Thị Phượng với bà Lê Thị Bích N ngày 29/01/2018 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Bích N, ông Huỳnh T và anh Nguyễn Khắc N ngày 17/6/2022. Đồng ý cho Trần Thị H, Nguyễn Văn Đ, Anh Nguyễn Thanh T chuộc lại đất với giá 1.800.000.000, thực hiện trong hạn 02 tháng.

- Anh Phạm Ngọc D đại diện cho chị Nga: Đồng ý với ý kiến của Trần Thị H, Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Thanh S.

- Chị Lê Kim P vắng mặt không có lý do.

- Chị Nguyễn Thị Thanh T, chị Nguyễn Thị Thủy T, ông Huỳnh T xin xét xử vắng mặt ở giai đoạn phúc thẩm.

* 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: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự tự nguyện thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T, chị Lê Kim P với bà Lê Thị Bích N ngày 29/01/2018 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Bích N, ông Huỳnh T và anh Nguyễn Thanh T, anh Nguyễn Khắc N ngày 17/6/2022. Trần Thị H, Nguyễn Văn Đ phải trả lại cho anh Nguyễn Khắc N, chị Lê Cẩm N 1.800.000.000 đồng, thực hiện trong hạn 02 tháng. Việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên được ghi nhận. Do đó, đề nghị thay đổi kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang từ hủy án sang sửa bản án sơ thẩm. Đề nghị

Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự như trên.

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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

[2] Xét thấy chị Lê Thị Phượng vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm mặc dù được triệu tập hợp lệ nhiều lần và chị Nguyễn Thị Thanh T, chị Nguyễn Thị Thủy T, ông Huỳnh T xin xét xử vắng mặt ở giai đoạn phúc thẩm nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ trong vụ án này.

[3] Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm anh Nguyễn Khắc N, chị Lê Cẩm N (Do anh Nguyễn Thanh S làm đại diện theo ủy quyền); Bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Thanh T (Do Trần Thị H đại diện theo ủy quyền) và bà Lê Thị Bích N (Do ông Phạm Ngọc D làm đại diện ủy quyền) tự nguyện thỏa thuận các nội dung như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T, chị Lê Kim P với bà Lê Thị Bích N ngày 29/01/2018 được lập tại Phòng Công chứng Lâm Thị Minh N tỉnh Tiền Giang và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Bích N, ông Huỳnh T và ông Nguyễn Khắc N ngày 17/6/2022 được lập tại Phòng Công Chứng số 1 tỉnh Tiền Giang.

- Bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Thanh T cùng liên đới hoàn trả giá trị thửa đất số 297, tờ bản đồ số 03, diện tích đo đạc thực tế là 40,5 m^2 trên đất có căn nhà cấp 4 có tổng diện tích xây dựng là 69,3 m^2 (Có gác bê tông, mái che và ban công bê tông) tại khu phố Mỹ Thạnh H, Phường 6, Thành phố M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS07610 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 27/02/2018 và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố M điều chỉnh sang tên ngày 29/6/2022 cho anh Nguyễn Khắc N, chị Lê Cẩm N số tiền 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu) đồng, thực hiện việc trả tiền trong hạn 02 tháng kể từ ngày 02/4/2024.

- Anh Nguyễn Thanh T trả lại cho anh Nguyễn Khắc N, chị Lê Cẩm N 11.800.000 đồng tiền chi phí tố tụng.

- Sau khi bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Thanh T thực hiện việc giao tiền xong cho anh Nguyễn Khắc N, chị Lê Cẩm N thì được quyền đăng ký kê khai thửa đất số 297, tờ bản đồ số 03, diện tích đo đạc thực tế là 40,5 m^2 và tài

sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4 có tổng diện tích xây dựng là 69,3 m^2 (Có gác bê tông, mái che và ban công bê tông) tại khu phố Mỹ Thạnh H, Phường 6, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự sơ thẩm, bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Thanh T chịu theo quy định của pháp luật.

- Các bên thống nhất không yêu cầu chị Lê Thị Kim P, chị Nguyễn Thị Thanh T, chị Nguyễn Thị Thủy T cùng thực hiện nghĩa vụ trả tiền là tự nguyện nên được ghi nhận.

Xét việc thỏa thuận giải quyết vụ án như trên của các đương sự là tự nguyện, không trái với đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật nên được ghi nhận.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang thay đổi kháng nghị từ hủy bản án sơ thẩm sang sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra để giải quyết và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Thanh T chịu theo quy định của pháp luật, tuy nhiên tại phiên tòa Trần Thị H, Nguyễn Văn Đ có yêu cầu xin miễn án phí do ông, bà là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử chấp nhận miễn án phí dân sự sơ thẩm cho Nguyễn Văn Đ, Trần Thị H. Anh Nguyễn Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật gồm án phí hủy hợp đồng là 300.000 đồng, án phí giải quyết hậu quả của hợp đồng là 22.000.000 đồng, án phí trả phần chi phí tố tụng là 590.000 đồng. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 284, Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị H, anh Nguyễn Thanh T, chị Nguyễn Thị Thanh T và chị Nguyễn Thị Thủy T.

Chấp nhận kháng nghị số 22/QĐ-VKS-DS ngày 13/10/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang, đã áp dụng các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 98, khoản 3 Điều 167, Điều 168, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều

12 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 27, Điều 34, Điều 43 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 27, Điều 28, khoản 5 Điều 29 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, lệ phí Toà án.

Xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của anh Nguyễn Khắc N, chị Lê Cẩm N, bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Thanh T và bà Lê Thị Bích N. Nội dung thỏa thuận cụ thể là:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh T, chị Lê Kim P với bà Lê Thị Bích N ngày 29/01/2018 được lập tại Phòng Công chứng Lâm Thị Minh N tỉnh Tiền Giang và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Bích N, ông Huỳnh T và ông Nguyễn Khắc N ngày 17/6/2022 được lập tại Phòng Công Chứng số 1 tỉnh Tiền Giang.

- Bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn Đ và anh Nguyễn Thanh T cùng liên đới hoàn trả giá trị thửa đất số 297, tờ bản đồ số 03 diện tích đo đạc thực tế là 40,5 m^2 trên đất có căn nhà cấp 4 có tổng diện tích xây dựng là 69,3 m^2 (có gác bê tông, mái che và ban công bê tông) tại khu phố Mỹ Thạnh H, Phường 6, Thành phố M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS07610 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 27/02/2018 và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố M điều chỉnh sang tên ngày 29/6/2022 cho anh Nguyễn Khắc N, chị Lê Cẩm N số tiền 1.800.000.000 (Một tỷ tám trăm triệu) đồng, thực hiện việc trả tiền trong hạn 02 tháng kể từ ngày 02/4/2024.

- Anh Nguyễn Thanh T trả lại cho anh Nguyễn Khắc N, chị Lê Cẩm N 11.800.000 đồng tiền chi phí tố tụng.

Kể từ ngày anh Nguyễn Khắc N, chị Lê Cẩm N có đơn yêu cầu thi hành án nếu Trần Thị H, Nguyễn Văn Đ và Anh Nguyễn Thanh T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

- Sau khi bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn Đ, anh Nguyễn Thanh T thực hiện việc trả tiền xong cho anh Nguyễn Khắc N, chị Lê Cẩm N thì được quyền đăng ký kê khai thửa đất số 297, tờ bản đồ số 03, diện tích đo đạc thực tế là 40,5 m^2 trên đất có căn nhà cấp 4 có tổng diện tích xây dựng là 69,3 m^2 (Có gác bê tông, mái che và ban công bê tông, có sơ đồ kèm theo) tại khu phố Mỹ Thạnh H, Phường 6, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí

2.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh T phải chịu 22.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0023939 ngày 15/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M do Nguyễn Văn Đ là người cao tuổi được miễn án phí.

Trả lại cho bà Trần Thị H 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0023938 ngày 15/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M do Trần Thị H là người cao tuổi được miễn án phí.

Trả lại cho chị Nguyễn Thị Thanh T 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0023936 ngày 15/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M.

Trả lại cho chị Nguyễn Thị Thủy T 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0023937 ngày 15/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M.

Trả lại cho anh Nguyễn Khắc N và chị Lê Cẩm N 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0023394 ngày 15/02/2023 và biên lai thu số 0023743 ngày 26/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M.

2.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại cho bà Trần Thị H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0024253 ngày 21/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M do Trần Thị H là người cao tuổi được miễn án phí.

Anh Nguyễn Thanh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, anh Nguyễn Thanh T đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0024252 ngày 21/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M nên xem như đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0024254 ngày 21/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M do Nguyễn Văn Đ là người cao tuổi được miễn án phí.

Chị Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, chị Nguyễn Thị Thanh T đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0024255 ngày 21/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M nên xem như đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Chị Nguyễn Thị Thuỷ T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, chị Nguyễn Thị Thủy T đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0024256 ngày 21/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M nên xem như đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng

chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:
- TAND cấp cao tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND Thành phố M;
- CCTHADS Thành phố M;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Võ Thanh Bình