

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 04/2025/DS-PT

Ngày: 02 – 01 - 2025

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, Yêu cầu
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu,
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 Huỳnh Việt Trung.

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Thủy.

Bà Lâm Ngọc Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hồng Chi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 26 tháng 12 năm 2024 và ngày 02 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 448/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 532/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Lệ T, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: số C ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh T1 – Luật sư Văn phòng luật sư Nguyễn Anh T1. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: số C ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: Q, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Chị Nguyễn Thị Lệ T2, sinh năm 1985;

Địa chỉ: số C L, phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Chị Nguyễn Thị Cẩm H2, sinh năm 1989;

- Chị Nguyễn Ngọc Minh C, sinh năm 2016;

Cùng địa chỉ: số C ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Lệ T, sinh năm 1965;

Địa chỉ: số C ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Đoàn Chí K, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp L, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1965; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: số C ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1968; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: số G, ấp D, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1969; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: số C, ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1971 (chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

+ Ông Phạm Văn N2, sinh năm 1966 (vắng mặt)

+ Anh Phạm Hồng S, sinh năm 1993 (vắng mặt)

+ Chị Phạm Thị Kim N3 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: số A, Nguyễn Thị C2, ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Nguyễn Văn N4, sinh năm 1974; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: số C, ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T.

Địa chỉ: số C H, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hồng L – Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M; (xin vắng mặt).

- Văn phòng C3.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bạch Văn H4 – Trưởng Văn phòng; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: số B Ấp B, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M.

Địa chỉ: H, phường G, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hồng L – Giám đốc Chi nhánh; (xin vắng mặt).

3. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ T; Bị đơn ông Nguyễn Văn H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ T trình bày:

Năm 1985, bà và ông Hòa kết H5. Năm 1987, vợ chồng ra riêng và được cha mẹ chồng cho phần đất diện tích 2.062,4m² tại ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang để cất nhà ở và canh tác. Ông H có đăng ký vào hồ sơ địa chính và theo bản đồ chính quy năm 2011, phần đất trên thuộc thửa số 43, diện tích 2.062,4m². Ngày 26/12/2012, ông H được UBND thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01302 đối với thửa đất số 4210, TĐĐ số 2, diện tích 1.895,5m². Trên đất có căn nhà do vợ chồng bà xây cất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Ngày 05/12/2018, ông H làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc H1 thửa đất số 4210. Sau đó, ngày 26/5/2020, bà H1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Chí K thửa đất số 17, TĐĐ số 284 (tách ra từ thửa số 4210). Đây là tài sản chung của vợ chồng bà mà diễn biến sự việc trên bà không hay biết. Các hợp đồng này vi phạm điều cấm của luật nên vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự. Ông H cho rằng đất này là tài sản riêng của ông H, được nhận thừa kế của cha mẹ ông H nên việc chuyển nhượng đất hợp pháp. Tuy nhiên, Văn bản khai nhận tài sản thừa kế ngày 26/11/2012 không hợp pháp do vi phạm Điều 58 Luật Công chứng. Đất này là tài sản chung vợ chồng do được cho đất riêng năm 1987, theo tập quán là cho hai vợ chồng. Nhà ở, cây lâu năm trên đất là của vợ chồng bà và vợ chồng bà đã quản lý, sử dụng công khai, liên tục trên 33 năm, đã xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu. Ông H thừa nhận bà là đồng sở hữu theo hợp đồng thế chấp tài sản ngày 05/11/2013.

Nay bà yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng khai nhận tài sản thừa kế ngày 26/11/2012 của Văn phòng C3 bị vô hiệu. Công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 4210, TĐĐ số 2, diện tích 1.895,5m² tại ấp P, xã P là tài sản chung của vợ chồng ông H, bà T. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 5/12/2018 giữa ông H và bà H1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2020 giữa bà H1 và ông Đoàn Chí K. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10841 ngày 01/4/2020 cấp cho bà H1 đứng tên. Hủy nội dung xác nhận ngày 14/4/2020 tại phần IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01302 ngày 26/12/2012. Cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà T.

Bà không đồng ý yêu cầu độc lập của bà H1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2018 giữa ông H với bà H1, bị vô hiệu theo quy định của Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015: thửa đất 4210 sang nhượng là tài

sản chung của vợ chồng nhưng việc sang nhượng không có sự đồng thuận của vợ là trái pháp luật. Trên thửa đất số 4210 có căn nhà của vợ chồng xây dựng từ năm 1987, là nơi ở duy nhất của vợ chồng, muốn giao dịch liên quan đến nhà ở, phải có sự thỏa thuận của vợ chồng theo quy định tại Điều 31 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014. Do đó, không có căn cứ để yêu cầu bà giao trả nhà, chuyển nhượng cho bà H1.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Thửa đất diện tích 5.307,9m² tại ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc do cụ nội của ông là cụ Nguyễn Văn K1 sở hữu, sử dụng từ trước năm 1958 và sau đó cho lại cha ông là cụ Nguyễn Văn S1 sử dụng liên tục cho đến ngày cụ S1 chết vào ngày 18/01/2008. Từ năm 1985, cụ S1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này.

Theo Văn bản khai nhận thừa kế di sản của cụ S1 lập ngày 26/11/2012 tại Văn phòng C3 đúng theo trình tự pháp luật quy định, đã được niêm yết công khai tại UBND xã P, không có ai tranh chấp. Khi còn sống, cụ S1 và cụ Huỳnh Thị B (vợ cụ S1, chết năm 2022) có tài sản chung là thửa đất 5.307,9m² nêu trên. Khi cụ B còn sống đã cử ông Nguyễn Văn M làm đại diện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông M đã được cấp giấy chứng nhận vào ngày 5/9/2012.

Theo Văn bản khai nhận thừa kế di sản của cụ S1 lập ngày 26/11/2012 đã được cụ B và các con của cụ S1, cụ B thống nhất phân chia di sản của cụ S1 và tài sản của cụ B như sau: Ông H được nhận 1.895,5m², ông M được nhận 1.756m², ông N4 và bà C1 được nhận 1.654,4m². Nay ông yêu cầu Tòa án: Bác yêu cầu của bà T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01144 ngày 05/9/2012 cấp cho ông M đối với thửa đất số 4146, diện tích 5.307,9m² tại ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Bác yêu cầu bà T tuyên bố văn bản công chứng khai nhận tài sản thừa kế ngày 26/11/2012 bị vô hiệu. Bác yêu cầu bà T yêu cầu công nhận thửa đất số 4210, diện tích 1.895,5m² là tài sản chung của bà T, ông H vì đây là tài sản riêng của ông H. Bác yêu cầu bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2018 giữa bà H1 và ông H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2020 giữa bà H1 với ông Đoàn Chí K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H1 trình bày:

Bà có nhận chuyển nhượng phần đất thửa số 4210, TĐĐ số 2 diện tích 1.895,5m² tại ấp P, xã P của ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01302 ngày 26/12/2012, trên đất có căn nhà bán kiên cố. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng ngày 5/12/2018 tại Văn phòng C3 và bà được đứng tên chủ sử dụng đất ở phần IV trang 3 của giấy chứng nhận vào ngày 24/12/2018.

Ngày 01/4/2020, bà làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất ở 200m² và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS10841 đối với thửa số 284, TĐĐ số 20, diện tích 200m² đất ở nông thôn (tách ra từ thửa 4210). Diện tích đất còn lại 1.695,5m²

đất trồng cây lâu năm (tách ra từ thửa 4210) có số thửa là 283. Theo thỏa thuận trong giấy tay thì khi bà giao đủ tiền, ông H phải giao nhà, đất trong thời hạn 8 tháng nhưng đến nay không giao nhà, đất. Khi bà mua đất của ông H thì không thấy vợ con ông H, ông H có nói với bà đất này là có nguồn gốc của ông bà cha mẹ để lại. Không phải do bà lừa gạt ông H để mua đất, việc mua bán có đến Văn phòng công chứng làm thủ tục theo quy định. Hiện nay bà và ông K đã hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay bà yêu cầu buộc ông H, bà T và các thành viên trong hộ gia đình di dời đồ đạc ra khỏi thửa đất số 283, số 284, TBĐ số 20, diện tích 1.895,5m² tại số C, ấp P, xã P, TP . để giao trả lại nhà, đất và các tài sản gắn liền với đất ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Không đồng ý bồi thường, hỗ trợ bất kỳ khoản chi phí nào của ông H, bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Lệ T2, chị Nguyễn Thị Cẩm H2 trình bày:

Các chị là con của ông H và bà T. Năm 2020, các chị mới biết ông H chuyển nhượng đất cho bà H1 từ năm 2018 trong khi bà T và các chị đều không hay biết. Trong khi từ năm 2015 đến nay, ông H mắc bệnh nặng phải điều trị ở bệnh viện. Nay các chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tại văn bản số 1267/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 26/3/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn S1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0018820 được UBND huyện C cấp ngày 20/5/1997, trong đó có thửa số 153, 154 tại ấp P, xã P, huyện C. Đến năm 2008 cụ S1 chết, những người thừa kế theo pháp luật của cụ S1 thống nhất cử ông Nguyễn Văn M (con ruột của cụ S1) là người đại diện để nhận thừa kế phần quyền sử dụng đất nêu trên và xin hợp 02 thửa đất số 153, 154 thành thửa đất số 4146. Ngày 05/9/2012, ông Nguyễn Văn M được UBND thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01144 với thửa đất số 4146, diện tích 5307,9m². Năm 2012, những người thừa kế theo pháp luật của cụ S1, lập Văn bản khai nhận tài sản thừa kế đối với thửa đất số 4146 theo giấy chứng nhận số CH01144 được UBND thành phố M cấp ngày 05/9/2012 cho ông Nguyễn Văn M, trong đó những người thừa kế thống nhất chia cho ông Nguyễn Văn H (con ruột của ông S1) được nhận một phần quyền sử dụng đất nêu trên với diện tích 1.895,5m² có số thửa là 4210. Ngày 26/12/2012, ông H được UBND thành phố M cấp giấy chứng nhận số CH01302 với thửa đất số 4210, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Năm 2018, ông H chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 4210 sang cho bà Nguyễn Thị Ngọc H1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C3 công chứng ngày 05/12/2018. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng theo quy định và giấy chứng nhận số CH01302 được UBND thành phố M cấp cho ông H, bà H1 nộp hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 4210 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố M. Ngày 24/12/2018, Chi nhánh xác nhận nội dung chuyển nhượng cho bà H1 tại trang 3 giấy chứng nhận số CH01302. Năm 2020, bà H1 xin phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại

nông thôn với diện tích 200m², có số thửa 284 theo Quyết định số 1375/QĐ-UBND ngày 17/3/2020 của UBND thành phố M về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và bà H1 đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Ngày 01/4/2020, Sở T cấp cho bà H1 giấy chứng nhận số CS10841 với thửa đất số 284. Phần diện tích đất còn lại là 1695,5m² có số thửa 283 được Chi nhánh xác nhận ngày 14/4/2020 tại trang 4 của giấy chứng nhận số CH01302. Việc Chi nhánh xác nhận nội dung biến động vào trang 3 và trang 4 của giấy chứng nhận số CH01302 là phù hợp theo quy định tại Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T4 quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Việc Sở T cấp giấy chứng nhận số CS10841 là đúng thành phần hồ sơ theo quy định tại Điều 6 Thông tư 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ T4 quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất. Do đó, đối với yêu cầu liên quan đến việc hủy/thu hồi giấy chứng nhận số CS10841, Sở T không có cơ sở xem xét. Trường hợp Tòa án tuyên Văn bản khai nhận tài sản thừa kế được Văn phòng C3 công chứng ngày 26/11/2012 là vô hiệu dẫn đến phải hủy/thu hồi giấy chứng nhận số CH01302 được UBND thành phố M cấp cho ông Nguyễn Văn H và hủy việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất về sau thì Sở T sẽ căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật với nội dung cụ thể của Tòa án để thực hiện. Về việc cử người tham gia tố tụng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Sở T cử bà Nguyễn Thị Hồng L, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố M là người tham gia tố tụng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Sở T.

Tại đơn xin vắng mặt ngày 05/3/2024, ông Bạch Văn H4 – Trưởng Văn phòng C3 xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại văn bản trình bày ý kiến, xin vắng mặt ngày 26/3/2024, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị C1, ông Nguyễn Văn N4 trình bày:

Ông, bà không đồng ý yêu cầu tuyên bố Văn bản khai nhận tài sản thừa kế ngày 26/11/2012 bị vô hiệu. Vì thửa đất ông, bà làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế có nguồn gốc của cha ông, bà để lại. Lúc mẹ ông, bà còn sống cũng thống nhất với ông, bà đến Văn phòng C3 ký văn bản thỏa thuận khai nhận di sản thừa kế. Đối với các yêu cầu còn lại của bà T thì ông, bà không có ý kiến, để Tòa án xem xét theo quy định pháp luật. Ông, bà đồng ý với yêu cầu độc lập của bà H1. Do ở xa, bận công việc nên xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án.

Tại đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 5/3/2024 (BL 538) và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Bà là con của bà B, bà chỉ biết nguồn gốc đất của ông bà cha mẹ bà. Việc chuyển nhượng đất giữa ông H và bà H1 thì bà không biết, bà có ra Văn phòng công chứng ký tên vào Văn bản khai nhận tài sản thừa kế ngày 26/11/2012. Việc tranh chấp đất này giữa vợ chồng ông H, bà T là chuyện riêng ông H, bà T nên bà không có ý kiến. Bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án vì ở xa.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 35, khoản 1, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ vào Điều 27, Điều 28, Điều 32 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000; Điều 31, Điều 33, Điều 35, Điều 43, Điều 46 Luật Hôn nhân và Gia đình 2014.

Căn cứ vào Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117, Điều 131, Điều 408, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ Luật Đất đai 2003, Luật Đất đai 2014.

Căn cứ vào Điều 49, Điều 50 Luật Công chứng năm 2006.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lệ T về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2020 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H1 và ông Đoàn Chí K.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lệ T về tuyên bố văn bản khai nhận di sản thừa kế ngày 26/11/2012 bị vô hiệu; về yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng; về yêu cầu kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10841 ngày 01/4/2020 cấp cho bà Nguyễn Thị Ngọc H1 đứng tên; về yêu cầu hủy nội dung xác nhận ngày 14/4/2020 tại phần IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01302 ngày 26/12/2012 và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Lệ T.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lệ T đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2018 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Ngọc H1.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2018 và giấy biên nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 05/12/2018 bị vô hiệu một phần đối với căn nhà trên đất.

- Xác định căn nhà diện tích 150,90m² có kết cấu nhà trệt, cột kèo, tay gỗ, mái tole, vách ván + tole, nền xi măng là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Lệ T3 có tứ cận:

Đông giáp đất của bà Nguyễn Thị Ngọc H1

Tây giáp đất của bà Nguyễn Thị Ngọc H1

Nam giáp đất của bà Nguyễn Thị Ngọc H1

Bắc giáp đường đá.

Với lối đi ngang 2m x dài 1,08m = 2,16m² (theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của công ty TNHH T5).

- Bà Nguyễn Thị Lệ T, ông Nguyễn Văn H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và lối đi theo quy định pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất giảm 153,06m² tại thửa số 283 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định pháp luật.

- Kiến nghị cơ quan thuế thành phố M truy thu thuế đối với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Ngọc H1.

4. Chi phí thẩm định, định giá: Căn cứ Điều Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Bà Nguyễn Thị Lệ T phải chịu 2.000.000 đồng, ông H phải chịu 1.700.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Bà T đã nộp 3.700.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên ông H có nghĩa vụ hoàn lại cho bà T số tiền 1.700.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H1 phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá 30.799.000 đồng. Bà H1 đã nộp 30.799.000 đồng tiền tạm ứng chi phí đo đạc, thẩm định giá nên xem như nộp xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

- * Ngày 31 tháng 5 năm 2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- * Ngày 31 tháng 5 năm 2024, bị đơn ông Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu xét xử phúc thẩm lại vụ án.

- * Ngày 31 tháng 5 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H1, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đại diện theo ủy quyền người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H1 trình bày bà H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn bà T có nhiều lời lẽ phân tích cho rằng thực tế ông H và bà T kết hôn năm 1985, đến 1987 được ông S1 bà B cho đất, chị T và anh H cất nhà và trồng cây lâu năm tính đến nay đã hơn 37 năm, phù hợp theo án lệ số 03/2016/AL và án lệ số 33/2020/AL, khi thế chấp vay tài sản 2013 ông H thừa nhận bà T là đồng sở hữu đối với thửa 4210, nên có đủ cơ sở xác định thửa đất thửa 4210 diện tích 1895,5m² là tài sản chung của vợ chồng bà T và ông H ..., do đó đề nghị Hội đồng xét xử xem xét toàn diện các tài

liệu chứng cứ, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của của bà T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung, Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa giải quyết toàn diện vụ án làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự tuyên: Hủy bản án sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

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] Về tố tụng:

- Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Lệ T và Nguyễn Thị Ngọc H1 kháng cáo và thực hiện đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị C1, ông Nguyễn Văn N4, đại diện Sở T và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M bà Nguyễn Thị Hồng L, đại diện Văn phòng C3 ông Bạch Văn H4 có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn ông Nguyễn Văn H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Chí K, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị C1; ông Phạm Văn N2, anh Phạm Hồng S và chị Phạm Thị Kim N3 (người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị H3) đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

- Ngày 25/11/2024, ông Nguyễn Văn H có đơn xin rút đơn kháng cáo, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông H.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lệ T và Nguyễn Thị Ngọc H1. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Các đương sự thống nhất phần đất đang tranh chấp diện tích 1.895,5m² thuộc thửa số 4210, TĐĐ số 2 tọa lạc tại ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc của cụ Nguyễn Văn S1 là cha của ông Nguyễn Văn H đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0018820 được UBND huyện C cấp ngày 20/5/1997, trong đó có thửa số 153, 154 tại ấp P, xã P, huyện C (nay thuộc thành phố M). Bà T cho rằng bà và ông Hòa kết H5 năm

1985, đến năm 1987 bà và ông H được cha mẹ chồng (là cụ S1 và cụ B) cho sử dụng phần đất thửa 4210, diện tích 2.062,4m² tại ấp P, xã P, thành phố M để canh tác và cất nhà ở. Bà và ông H có nộp thuế cho Nhà nước và cùng ký hợp đồng thế chấp tài sản ngày 05/01/2013 để vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn thành phố M. Người dân xung quanh cũng biết gia đình bà sống trên đất này từ năm 1987 nên bà yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng. Còn ông H cho rằng phần đất tranh chấp là tài sản riêng của ông do ông được nhận thừa kế của cha mẹ ông. Ông không đồng ý quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng.

- Năm 2008, cụ Nguyễn Văn S1 chết. Ngày 03/6/2012, những người thừa kế theo pháp luật của ông S1 (gồm vợ ông S1 là cụ Huỳnh Thị B và các con ông S1 là bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị C1, bà Nguyễn Thị H3, ông Nguyễn Văn N4) lập Văn bản thỏa thuận cử người đại diện ghi tên vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là di sản chưa chia (BL 155) có nội dung thống nhất cử ông Nguyễn Văn M đại diện ghi tên vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa kế của cụ S1 để lại và xin hợp 02 thửa đất số 153, 154 thành thửa đất số 4146.

Ngày 05/9/2012, ông Nguyễn Văn M đại diện cho những người thừa kế quyền sử dụng đất được UBND thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01144 với thửa đất số 4146, TĐĐ số 2, diện tích 5.307,9m².

Ngày 26/11/2012, những người thừa kế theo pháp luật của cụ S1 gồm bà B, bà N, ông H, M, bà N1, bà C1, bà H3, ông N4 lập Văn bản khai nhận tài sản thừa kế đối với thửa đất số 4146 theo giấy chứng nhận số CH01144 được UBND thành phố M cấp ngày 05/9/2012 cho ông Nguyễn Văn M đại diện cho những người thừa kế quyền sử dụng đất, trong đó có nội dung những người thừa kế thống nhất chia cho ông Nguyễn Văn H (con ruột của ông S1, bà B) được nhận một phần quyền sử dụng đất nêu trên với diện tích 1.895,5m² có số thửa là 4210.

Ngày 26/12/2012, ông H được UBND thành phố M cấp giấy chứng nhận số CH01302 với thửa đất số 4210, TĐĐ số 2, diện tích 1.895,5m² mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm.

- Ngày 05/12/2018, ông H và bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C3 với nội dung: Ông Hòa đồng Ý chuyển nhượng cho bà H1 toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa số 4210, TĐĐ số 2, diện tích 1.895,5m² đất trồng cây lâu năm với giá 190.000.000 đồng. Đồng thời, cũng trong ngày 05/12/2018, ông H và bà H1 làm biên nhận nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (BL 57) với nội dung: “Hai bên thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trọn nhà, đất của thửa số 4210, TĐĐ số 02, diện tích 1.895.5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01302 ngày 26/12/2012 do UBND thành phố M cấp cho ông H với giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trọn nhà, đất là 1.550.000.000 đồng”.

- Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M (BL 368) và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 10/7/2023 của công ty TNHH T5 (BL 438), thửa đất tranh chấp số 4210 diện tích 1.895,5m², sau chuyển nhượng cho bà H1 có thửa số 283, diện tích 1695,5m² đất trồng cây lâu năm (đo đạc thực tế diện tích 1.699,8m²) và thửa số 284, diện tích 200m² đất ở nông thôn (do bà H1 làm thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng từ đất vườn lên đất ở nông thôn).

- Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 25/4/2023 (BL 440), biên bản xem xét thẩm định ngày 08/4/2022 (BL 299) và chứng thư thẩm định giá số 231408911/TGG ngày 25/11/2023 (BL 416) thể hiện trên đất có cổng rào, hàng rào, nhà kho, sân xi măng có giá trị 161.575.886 đồng và cây trồng có giá trị 80.314.000 đồng (BL 416) được xây dựng trong thời kỳ hôn nhân là tài sản chung của bà T, ông H.

[2.2] Xét thấy:

- Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H1 ngày 05/12/2018 vô hiệu một phần đối với diện tích đất có căn nhà 150.90m² đây là đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật Dân sự. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận” nên căn nhà có diện tích 150,9m² là tài sản chung của vợ chồng bà T, ông H. Để thuận tiện cho việc sử dụng nhà, Tòa án sơ thẩm thấy cần thiết mở cho ông H, bà T lối đi ngang 2m, dài 1,08m = 2,16m² để cho bà T, ông H sử dụng. Quyết định bản án tuyên bà T, ông H được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và lối đi theo quy định pháp luật là chưa phù hợp.

- Việc án sơ thẩm khi giải quyết xét về lỗi của bà H1 và ông H dẫn đến hợp đồng vô hiệu một phần là chưa chính xác. Vì về lỗi, khi ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1, ông H biết rõ căn nhà là tài sản chung của vợ chồng nhưng ông H không thông báo cho bà H1 biết về việc này, theo biên nhận nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì “Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trọn nhà, đất là 1.550.000.000 đồng” như vậy lỗi của ông H nhiều hơn. Theo chứng thư thẩm định giá số 231408911 ngày 25/11/2023 và giá đất tại thời điểm chuyển nhượng của ông H, bà H1 thì có tăng nhiều so với thời điểm chuyển nhượng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết hậu quả của việc tuyên vô hiệu một phần đối với diện tích nhà 150,9m² làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H1.

- Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/12/2018 giữa ông H,

bà H1 vô hiệu đối với diện tích nhà ở 150,90m² và 2.16m² lối đi mà Tòa án sơ thẩm tuyên tạo lối đi cho bà T ông H theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng đất của Công ty TNHH T5 (Bl 438, 738) không có tứ cận để ông H, bà T được quyền đăng ký kê khai, dẫn đến Bản án khó thi hành án - Về lối đi 2m, dài 1.08m = 2.16m², cũng như phần đất diện tích nhà ở 150,90m², **không có tứ cận hình thể và chỉ tuyên công nhận tài sản chung của ông H và bà T là căn nhà diện tích 150,90m² không gắn với diện tích đất.** Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa xem xét có buộc ông H, bà T trả hay không trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 150,90m² cho bà H1.

- Theo chứng thư thẩm định giá số 231408911/TTG ngày 25/11/2023 của Công ty cổ phần T6 (BL 415 đến 435) và tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/4/2023 (Bl 440) thể hiện ngoài căn nhà, thì trên đất còn lại (trừ diện tích nhà ở 150,90m² và 2.16m² lối đi) còn có các công trình phụ như cổng rào, hàng rào, nhà kho và cây trồng. Tòa sơ thẩm nhận định do bà T không yêu cầu, nên không đặt ra giải quyết; trường hợp có yêu cầu thì bà T có quyền khởi kiện ông H để được xem xét giải quyết là chưa giải quyết toàn diện vụ án.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bà H1 trình bày: bà H1 khởi kiện độc lập yêu cầu buộc ông H, bà T và các thành viên trong hộ gia đình di dời đồ đạc ra khỏi thửa đất số 283, số 284, TĐĐ số 20, diện tích 1.895,5m² tại số C, ấp P, xã P, TP . để giao trả lại nhà, đất và các tài sản gắn liền với đất, vì từ khi nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất với ông H đến nay bà H1 chưa được ông H giao đất và tài sản trên đất. Xét thấy việc Tòa án sơ thẩm không tuyên giải quyết đối với đối với yêu cầu độc lập của bà H1, nhưng lại tuyên bà H1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất giảm 153,06m² tại thửa số 283 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định pháp luật, là sai sót nghiêm trọng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ của bà H1.

[3] Những thiếu sót nêu trên của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không khắc phục được. Để đảm bảo hai cấp xét xử, Hội đồng xét xử xét thấy cần hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung là phù hợp.

[4] Do hủy án bản án sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử không xem xét đến nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Lệ T, bà Nguyễn Thị Ngọc H1.

[5] Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà Nguyễn Thị Lệ T, Hội đồng xét xử có lưu ý, nhưng do hủy án bản án sơ thẩm nên không xem xét nội dung phát biểu Luật sư bảo vệ quyền lợi cho T.

Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được ghi nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do hủy án bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

1/ Hủy bản án sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/ Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm được xác định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

- Án phí phúc thẩm: Bà T, bà H1, ông H không phải chịu án phí phúc thẩm. H6 lại cho bà T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006181 ngày 31/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang. H6 lại cho bà H1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006190 ngày 04/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Ông H được miễn nộp tạm ứng án phí, nên không phải hoàn lại.

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

Án tuyên lúc 14 giờ 30 phút ngày 02/01/2025 có mặt bà T, ông D.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND TP M;
- Chi cục THADS TP M;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Huỳnh Việt Trung