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

Bản án số: 219/2022/DS-PT
Ngày: 08 - 6 - 2022
V/v tranh chấp về tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu một phần để thi hành án, QSH tài sản, hợp đồng thuê nhà và BTTH

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: Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Vạng.

Bà Huỳnh Kim Oanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Nghĩa, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong ngày 06 tháng 5 và các ngày 01, 08 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 165/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2021 về "Tranh chấp về dân sự và hợp đồng dân sự, tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu một phần để thi hành án, quyền sở hữu tài sản, hợp đồng thuê nhà và bồi thường thiệt hại".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2021/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 327/2021/QĐ-PT ngày 06/12/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thu H, sinh năm 1965; địa chỉ: Số xx, tổ xx, quốc lộ xx, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1956; địa chỉ: Số xx, thành phố H, tỉnh T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn "văn bản ủy quyền ngày 11/02/2022"; có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1954; địa chỉ: Số xx, quốc lộ xx, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; địa chỉ liên hệ: Số xx, đường M, tổ x, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1967; địa chỉ liên hệ: Tổ xx, Khóm x, Phường x, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn "văn bản ủy quyền ngày 24/10/2017"; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

3.1. Anh Huỳnh Nhất T1, sinh năm 1989; địa chỉ: Số xx, Quốc lộ xx, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; địa chỉ liên hệ: Số xx, đường M, Tổ x, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của anh Huỳnh Nhất T1: Anh Nguyễn Thanh H, sinh năm 1967; địa chỉ liên hệ: Tổ xx, Khóm x, Phường x, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là người đại diện theo ủy quyền của anh T1 "văn bản ủy quyền ngày 24/10/2017"; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Chị Huỳnh Thị Thanh T2, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ x, ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của chị Huỳnh Thị Thanh T2: Anh Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1967; địa chỉ liên hệ: Tổ xx, Khóm x, Phường x, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là người đại diện theo ủy quyền của chị T2 "văn bản ủy quyền ngày 24/10/2017"; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.3. Chị Nguyễn Thị Bạch T3, sinh năm 1976; địa chỉ: Số xx, đường N, Phường x, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; chỗ ở: Số xx, đường T, Phường x, thành phố C, tỉnh đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị Bạch T3: Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ xx, ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là người đại diện theo ủy quyền của chị T3 "văn bản ủy quyền ngày 30/10/2021"; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Bạch T3: Ông Trần Đình D và ông Mai Công M, là Luật sư công ty luật TNHH MTV Đ thuộc Đoàn luật sư Thành phố H; Luật sư D có mặt tại phiên tòa ngày 06/5/2022 và 01/6/2022, vắng mặt ngày tuyên án; Luật M có mặt ngày 06/5/2022, vắng mặt tại các phiên tòa còn lại.

3.4. Anh Nguyễn Quang T4, sinh năm 1968; địa chỉ: Số nhà xx, đường N, Tổ xx, Khóm x, Phường x, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Quang T4: Chị Nguyễn Thị Bạch T3, sinh năm 1976; địa chỉ: Số xx, đường N, Phường x, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; chỗ ở: Số xx, đường T, Phường x, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là người đại diện theo ủy quyền của anh T4 "văn bản ủy quyền ngày 02/10/2021"; có mặt.

3.5. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C: Bà Nguyễn Thị Lan T5, là Chấp hành viên; địa chỉ: Số xx, đường N, Phường x, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp "văn bản ủy quyền ngày 16/02/2022"; vắng mặt.

3.6. Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Phan Thành M; Chức vụ: Chủ tịch; địa chỉ: Số xx, đường x, Phường x, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.7. Ủy ban nhân dân phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; địa chỉ: Số xx, đường L, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; vắng mặt.

3.8. Anh Lê Minh S, sinh năm 1982; địa chỉ: Số xx, đường P, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; vắng mặt.

3.9. Chị Phan Ngọc H2, sinh năm 1988; địa chỉ: Số xx, đường P, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; có mặt ngày 01/6/2022, vắng mặt các phiên tòa còn lại.

3.10. Cháu Lê Phúc T6, sinh năm 2017; địa chỉ: Số xx, đường P, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Lê Phúc T6: Anh Lê Minh S, sinh năm 1982 và chị Phan Ngọc H2, sinh năm 1988; địa chỉ: Số xx, đường P, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (là cha ruột và mẹ ruột của cháu T6); anh S vắng mặt, chị H có mặt.

3.11. Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố C; địa chỉ: Số xx, đường L, Phường 1, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Chị Nguyễn Thị Bạch T3 và anh Nguyễn Quang T4, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Lê Thu H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Trần Đình H3, ông Trần Văn T, bà Phạm Thị X trình bày:

Tại bản án số 173/2006/DS-ST ngày 19/12/2006 của Tòa án nhân dân thành phố C đã tuyên xử: "… Buộc ông Huỳnh Khắc N và bà Nguyễn Thị C liên đới trả cho bà Lê Thu H số tiền vốn 130.000.000 đồng và tiền lãi là 4.151.000 đồng. Sau khi án có hiệu lực pháp luật kể từ khi bà H có đơn yêu cầu thi hành án số tiền trên ông N và bà C chậm thi hành sẽ được tính lãi theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước quy định đối với số tiền chậm thi hành án cho đến khi thi hành án xong…".

Sau khi bản án nêu trên có hiệu lực pháp luật, bà H đã làm đơn yêu cầu thi hành án yêu cầu ông N, bà C liên đới trả cho bà H tổng cộng số tiền vốn, tiền lãi

là 134.151.000 đồng. Ngày 26/01/2007, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C (nay là thành phố C) đã ban hành Quyết định thi hành án số 510/QĐTHA-TĐYC về việc yêu cầu ông N, bà C phải liên đới trả cho bà H số tiền 134.151.000 đồng. Ngày 08/5/2007, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C (nay là thành phố C) đã tiến hành kê biên tài sản của ông N, bà C là phần đất diện tích 132m^2 thuộc một phần thửa 143, tờ bản đồ số 13 tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 23/9/2009, ông N, bà C và con trai là anh Huỳnh Nhất T1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 143 (bao gồm cả phần diện tích đất 132m^2 đã bị kê biên) cho chị Nguyễn Thị Bạch T3 và anh Nguyễn Quang T4 với số tiền 500.000.000 đồng (theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 380 ngày 23/9/2009 có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường M, thành phố C). Ngày 14/10/2009, chị T3 và anh T4 được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 9361xx diện tích 261,6m^2, thửa số 143, tờ bản đồ số 13 tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N, bà C sau khi đã có quyết định kê biên của Chi cục Thi hành án là hành vi tẩu tán tài sản.

Nay bà Lê Thu H yêu cầu:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 143, tờ bản đồ số 13, diện tích 261,58m^2 (đo đạc thực tế 258,4m^2 trong phạm vi các mốc I, K, 3, 4, I) giữa hộ bà Nguyễn Thị C xác lập với chị Nguyễn Thị Bạch T3, anh Nguyễn Quang T4 vào ngày 23/9/2009 tại Ủy ban nhân dân phường M là giao dịch vô hiệu một phần trong phạm vi các mốc X, 3, Y, Z, T, X có diện tích 132m^2 để hoàn trả lại 132m^2 đất của hộ bà C nhằm đảm bảo cho bà C thi hành án trả nợ cho bà H số tiền 134.151.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

2. Bà H không yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố C đã cấp cho chị Nguyễn Thị Bạch T3 và anh Nguyễn Quang T4 ngày 14/10/2009 tại thửa đất số 143, tờ bản đồ số 13, diện tích 261,6m^2 (hủy đối với phần diện tích 132m^2). Việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố C đã cấp cho chị T3 và anh T4 hay không do Tòa án quyết định.

3. Bà H không yêu cầu đối với Ủy ban nhân dân thành phố C, là cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T3 và anh T4; Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C và Chấp hành viên đã kê biên 132m^2 đất thuộc thửa số 143, tờ bản đồ số 13 nằm trong diện tích đất 261,58m^2.

Ngày 04/5/2020, bà H có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Đến ngày 25/7/2020, bà H có đơn không rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị C là anh Nguyễn Thanh H1 trình bày:

Bà Lê Thu H khởi kiện yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T3, anh T4 với gia đình ông N, bà C, anh T1 là đúng một phần. Đúng là yêu cầu hủy hết hợp đồng, hủy một phần là sai vì hợp đồng sang nhượng chỉ có một thửa đất một nền nhà mà hủy một phần thì chưa phù hợp. Hợp đồng nói trên có sự gian dối về người ký và giá cả không đúng thực tế, anh T1 và chị T2 không có ký vào hợp đồng sang nhượng đất, trên đất có căn nhà nhưng không nói gì đến căn nhà trong hợp đồng, hợp đồng sang nhượng toàn bộ nhà và đất mà giá chỉ nhận 500.000.000 đồng còn giá thị trường lại cao hơn nhiều lần. Do đó hợp đồng mà chị T3 và anh T4 xuất trình với Tòa là hợp đồng gian dối nên cần phải hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 380 ngày 23/9/2009 giữa ông N, bà C, anh T1 với anh T4, chị T3 đối với diện tích 261,58m^2, thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại Phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp để khôi phục lại như tình trạng ban đầu. Bà C và ông N (nay ông N chết, 02 con và vợ gồm anh T1, chị T2 và bà C là hàng thừa kế thứ nhất) trả lại cho Ngân hàng số tiền còn nợ và trả lại tiền cho chị T3, anh T4 500.000.000 đồng, phần đất và nhà ở trên phải giao lại cho chính chủ cũ. Bà C thống nhất các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản ngày 05/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố C, Bản đồ đo đạc và sơ đồ mốc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Nhất T1 là anh Nguyễn Thanh H1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của ông bà để lại cho ông Huỳnh Khắc N và bà Nguyễn Thị C. Ngày 08/6/1993, bà C được Ủy ban nhân dân thị xã C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.000m^2 gồm 1.300m^2 (2L), thửa 869; 1.500m^2 (2L) thuộc thửa 19; 200m^2 (T) thuộc thửa 90; 1.500m^2 (2L) thuộc thửa 19 cùng tờ bản đồ số 3. Sau đó có lệnh đổi giấy nên có đoàn đi đo đạc lại thì đất của bà C chỉ còn 1.991,2m^2 (Đoàn đo đạc ghi là do tính toán sai nên có sai lệch diện tích) gồm 273,9m^2 thuộc thửa 143 (200 m^2(T) và 73,9m^2 (Vườn), 1.717,3m^2 (2L) thuộc thửa 17. Ủy ban nhân dân thị xã C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị C, hộ bà C gồm bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Khắc N, chị Huỳnh Thị Thanh T2 và anh Huỳnh Nhất T1. Ngày 23/6/2009, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra để bà C xin hợp nhất thửa đất, lúc này đất gồm 03 thửa: 130,53m^2 thửa 571; 131,05m^2 thửa 572; thửa đất lúa vẫn giữ nguyên. Sau đó Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố C nhập 02 thửa 571 và 572 thành thửa 143 nhưng diện tích tăng lên là 261,6m^2 (lẽ ra 261,58m^2).

Ngày 25/8/2009, chị Nguyễn Thị Bạch T3 kêu ông Huỳnh Khắc N đến phường M, thành phố C ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đất bà Nguyễn Thị C đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng đã quá hạn và đang bị Thi hành án kê biên thửa 143. Bà T3 nói việc Ngân hàng và thi hành án để bà lo, chị T2 lấy

chồng và chuyển hộ khẩu, anh T1 thì bà T3 mượn người khác ký tên, trừ các khoản bà T3 sẽ đưa cho ông N và bà C khoảng 500.000.000 đồng. Sau đó chị T3 chỉ giao cho ông N 40.000.000 đồng, nay bà Lê Thu H khởi kiện yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T3 và anh T4 với hộ anh T1. Anh T1 yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T3 và anh T4 cùng với hộ anh T1 (ông N, bà C, anh T1) vì hợp đồng chuyển nhượng có sự gian dối về người ký và giá chuyển nhượng không đúng thực tế. Do chị T3 là nhân viên Ngân hàng N, Chi nhánh thành phố C, chuyên mua các tài sản do khách hàng vay quá hạn để ép buộc họ bán giá thấp nên không minh bạch, anh T1 không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, trên đất có căn nhà do ông bà để lại cho ông N và bà C trước năm 1975 đến nay. Bà H yêu cầu hủy một phần hợp đồng là không đúng. Anh T1 yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/8/2009. Ngày 24/7/2020, anh T1 có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng đất số 380 ngày 25/8/2009.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Bạch T3 và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Quang T4 là chị Nguyễn Thị Bạch T3 trình bày:

Năm 2009, chị T3 và anh T4 ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà C (hộ bà C thời điểm ngày 23/9/2009 gồm có bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Khắc N và anh Huỳnh Nhất T1). Khi nhận chuyển nhượng, trên đất có nhà ở cấp 4 kiên cố của ông N, bà C. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, diện tích 261,58m^2, đất thuộc thửa 143 tờ bản đồ số 13 tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp nhưng chuyển nhượng giá thực tế là 1.230.000.000 đồng. Sau khi ký kết, hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường M, ông N và bà C tiến hành giao nhà và đất cho chị T3, anh T1 đi thi đấu thể thao trong đội tuyển quốc gia nên khi giao đất và nhà không có mặt anh T1. Nếu hộ gia đình bà C, N không thống nhất chuyển nhượng nhà và đất cho chị T3, anh T4 thì đã tranh chấp ngay từ thời điểm giao nhà cho chị T3, anh T4 chứ không kéo dài đến năm 2018 anh T1 mới khởi kiện tranh chấp yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng, hiện anh T1 đã rút toàn bộ yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi chuyển nhượng hai, ba năm, chị T3 tháo dỡ toàn bộ căn nhà của bà C, ông N để cuốn nền xây bản đô từ mặt đất lên 1,2m và cất nhà tiền chế như hiện nay. Chị T3 yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị T3 và anh T4 là hợp pháp. Chị T3 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà C và anh T1 với chị T3, anh T4. Trường hợp Tòa án tuyên hủy một phần hoặc toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng thì chị T3, anh T4 khởi kiện thành vụ án khác.

Chị T3 đề nghị Tòa án kiểm tra thủ tục kê biên của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Chị T3 không yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C bồi thường cho bà H. Chị T3 không thống nhất theo yêu cầu của bà H, bà C và anh T1 với lý do Chấp hành viên không thông báo cho người nhận thế chấp là Ngân hàng N, Chi nhánh thành phố C và không thông báo cho cơ quan đăng ký quyền sở hữu là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất biết; Biên bản kê biên tài sản để thi hành án ngày 08/5/2007 có sai sót nghiêm trọng: Bà Nguyễn Thị C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi kê biên không có mặt bà C chứng kiến và ký tên trong biên bản; Biên bản bỏ trống không giao tài sản kê biên cho ai tạm quản lý. Nay chị T3 yêu cầu kiểm tra lại toàn bộ trình tự, thủ tục kê biên nhà, đất của bà Nguyễn Thị C và ông Huỳnh Khắc N của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C; Công nhận quyền sử dụng đất cho chị T3 là hợp pháp.

Chị T3 đang khiếu nại Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về quyết định bồi thường, hỗ trợ của Ủy ban nhân dân thành phố C. Theo đó, chị T3 khiếu nại về việc yêu cầu được cấp nền tái định cư và bồi thường giá đất cho thỏa đáng theo giá thị trường, đã đối thoại trực tiếp với Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp và trả lời là không chấp nhận khiếu nại bồi thường của chị T3. Chị T3 đang chờ quyết định, khi nào có quyết định chị T3 khởi kiện tiếp tục. Vật kiến trúc trên đất chị T3 không có khiếu nại mà thống nhất với quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố C.

Chị T3 và anh T4 khởi kiện bổ sung yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà do bên thuê nhà giữa chị T3 với chị H2 do đã vi phạm nội dung sau: Nhiều lần không thực hiện đúng việc thanh toán tiền nhà, đồng thời có những lời lẽ xúc phạm danh dự của bên cho thuê nên không thể tiếp tục hợp tác giữa hai bên; Trong hợp đồng cũng có nêu việc chấm dứt hợp đồng do thực hiện quy hoạch xây dựng của Nhà nước.

Chị T3 không thống nhất giao số tiền 138.363.304 đồng cho chị H2 với lý do phần nhà phía trước có sự đầu tư của chị T3 phần bó nền, vách tole phía trước chị H2 đã thừa nhận trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố C.

Tại bảng tổng hợp bồi thường có ghi bồi thường, hỗ trợ tài sản là 116.038.966 đồng và hỗ trợ chi phí sửa chữa nhà 22.324.337 đồng. Như vậy, chị H không thể gộp chung và yêu cầu giao cho chị H2 toàn bộ chi phí đầu tư căn nhà và tiền chi phí sửa chữa nhà.

Chị H2 cho rằng chị T3 lừa dối về việc trả lời quy hoạch treo là không có căn cứ vì chị T3 đã nói trước là đất đó có quy hoạch, khi nào thực hiện dự án thì chị T3 không biết, cụ thể trong hợp đồng đã nêu rõ việc chấm dứt hợp đồng khi nhà cho thuê phải phá dỡ do thực hiện quy hoạch xây dựng của Nhà nước.

Do có sự sai sót của Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố C nên tất cả các vấn đề họp dân thông qua quy hoạch không mời chị T3 nên chị T3 không hay biết. Đến khoảng tháng 6/2019, chị T3 mới được mời họp dân, sau khi họp xong chị T3 có trao đổi với chị H2, anh S biết việc quy hoạch. Sau đó Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố C có đến đo đạc nhà chị T3 nhưng chị T3 không nhớ cụ thể ngày tháng năm. Đến ngày 24/10/2019, chị T3 nhận được thông báo thu hồi đất nhưng trong quyết định thu hồi đất lại ghi: "Thu hồi đất của bà Nguyễn Thị C…". Đến tháng 6/2020, chị T3 mới chính thức nhận quyết định thu hồi đất tên chị T3, anh T4. Chị T3 không yêu cầu đối với Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố C.

Quyết định bồi thường là cho chị T3 và anh T4, do đó việc định giá sẽ định phần đầu tư của chị H2 bao gồm phần nền đổ bê tông và phần mái che xà gồ (theo diện tích thu hồi). Việc giải quyết số tiền bồi thường cho các bên trong phạm vi bồi thường, hỗ trợ tài sản với số tiền là 116.038.966 đồng.

Chị T3 và anh T4 yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng thuê nhà; anh T4 và chị T3 yêu cầu chị Phan Ngọc H2 phải thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà là 5.000.000 đồng/tháng tính từ ngày 09/02/2021 và tiền điện, tiền nước cho đến khi dọn đi nơi khác, trả lại nhà đất cho chị T3, anh T4.

Chị Nguyễn Thị Lan T5 là người đại diện theo ủy quyền Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C trình bày:

Theo quyết định thi hành án số 510/QĐTHA-TĐYC ngày 26/01/2007, ông Nhu và bà C phải liên đới trả cho bà H số tiền 134.151.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

Theo trình tự thủ tục, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C đã kê biên diện tích 132m^2 thuộc một phần thửa 143, tờ bản đồ 13 đất tọa lạc tại phường M là đúng quy định. Trong quá trình chờ xử lý tài sản theo quy định thì ông N, bà C đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ thửa 143, tờ bản đồ 13 cho chị Nguyễn Thị Bạch T3 và anh Nguyễn Quang T4 nhưng không sử dụng tiền bán tài sản để thi hành án trả nợ cho bà H. Tại đoạn 2 khoản 1 Điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 về việc hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự: "Kể từ thời điểm có bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc trong trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà tài sản bị bán, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, cầm cố cho người khác, người phải thi hành án không thừa nhận tài sản là của mình thì bị kê biên, xử lý để thi hành án" để Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C tiếp tục xử lý tài sản của ông N, bà C đảm bảo thi hành án cho bà H.

Ngày 24/4/2007, Cơ quan Thi hành án xác minh thể hiện ông N và bà C có diện tích đất 300m^2 (trong đó đất thổ 200m^2, đất lâu năm 100m^2) tại địa chỉ số xx,

tổ xx, quốc lộ xx, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và đang thế chấp tại Ngân hàng N, Chi nhánh thành phố C để đảm bảo số nợ vay là 100.000.000 đồng. Do ông N, bà C tự nguyện thi hành án nên ngày 25/4/2007 Chấp hành viên Phan Thanh B ra quyết định cưỡng chế kê biên tài sản số 33/QĐTHA vào ngày 08/5/2007. Chấp hành viên cùng các ngành tiến hành kê biên diện tích đất 132m^2 thuộc một phần của thửa 143, tờ bản đồ 13, đất tọa lạc tại phường M, thành phố C.

Căn cứ quy định tại Điều 146 Bộ luật dân sự: 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, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường". Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu bên nhận chuyển nhượng trả lại quyền sử dụng đất thửa 143, tờ bản đồ số 13 (tài sản đã kê biên) cho ông N, bà C thì Chi cục Thi hành án tiếp tục đưa tài sản ra thẩm định giá, bán đấu giá theo quy định tại Điều 98, Điều 101 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Theo quy định tại đoạn 2 khoản 1 Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự quy định: "…Trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà tài sản bị chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố cho người khác thì tài sản đó bị kê biên, xử lý để thi hành án; Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với tài sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với tài sản đó…". Trường hợp này, Chi cục Thi hành án dân sự đã kê biên rồi thì Chi cục Thi hành án tiếp tục đưa tài sản ra thẩm định giá, bán đấu giá theo quy định tại Điều 98, Điều 101 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Việc cưỡng chế kê biên diện tích đất 132m^2 là thể hiện tính nghiêm minh của pháp luật nhằm đảm bảo cho Bản án số 173/DSST ngày 19/12/2006 của Tòa án nhân dân thành phố C đã có hiệu lực pháp luật được thi hành. Mọi hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành Bản án số 173/DSST đều phải được pháp luật xử lý. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C thống nhất các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá tài sản ngày 05/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố C; Bản đồ đo đạc và sơ đồ mốc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. Đối với hợp đồng thuê nhà, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C không có ý kiến.

Ngân hàng N, Chi nhánh thành phố C trình bày:

Trước đây chị Nguyễn Thị Bạch T3 và anh Nguyễn Quang T4 có thế chấp quyền sử dụng đất thửa 143, tờ bản đồ 13 tại phường M, thành phố C để vay tiền tại Ngân hàng. Ngày 23/3/2012, chị T3 và anh T4 đã tất toán khoản nợ vay cho Ngân hàng N, Chi nhánh thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và đã nhận lại tài sản đã

thế chấp nên Ngân hàng không còn liên quan đến vụ án và xin vắng mặt tại Tòa án.

Anh Nguyễn Minh S, chị Phan Ngọc H2 và anh Nguyễn Hoàng N1 là người đại diện theo ủy quyền của chị Phan Ngọc H2 tại phiên tòa ngày 23/6/2021 trình bày:

Ngày 09/10/2018, chị Phan Ngọc H2 ký hợp đồng thuê nhà với chị Nguyễn Thị Bạch T3, thời hạn thuê 05 năm, mỗi năm 60.000.000 đồng, mỗi tháng 5.000.000 đồng/tháng, đến nay chưa hết thời hạn hợp đồng thì có quyết định thu hồi đất thực hiện công trình đường S kết nối T. Trong hợp đồng có thỏa thuận khi Nhà nước thu hồi đất thì chị T3 và chị H2 được chia tiền bồi thường hỗ trợ theo sự đầu tư của mỗi bên. Theo đó, chị T3 cho chị H2 đầu tư tháo dỡ, cải tạo, sửa chữa theo mục đích sử dụng kinh doanh. Thực tế chị H2 đã cải tạo, sửa chữa nền, đổ bê tông tươi dày 90cm, mái che toàn bộ từ mốc D sang mốc G đến giáp đường N (quốc lộ xx cũ) theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Khi thỏa thuận thuê nhà với chị T3, chị T3 nói cho chị H2 biết đất có quy hoạch treo, không biết khi nào thực hiện, trong khi chị T3 đã tham gia họp dân triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng công trình đường S kết nối đường T vào ngày 27/6/2018 (trước khi ký kết hợp đồng thuê nhà với chị H2) mà chị T3 không thông báo cho chị H2 biết là lừa dối chị H2. Việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà nói trên trước hạn đã gây thiệt hại cho chị H2 trong việc kinh doanh, chị H2 đã đầu tư nhà xưởng để sử dụng trong suốt thời gian thuê nhà 05 năm. Nay chị H2 chỉ mới sử dụng được 28 tháng thì buộc phải tháo dỡ trước hạn do bị cưỡng chế theo quyết định số 316 ngày 08/4/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố C, việc tháo dỡ này đã gây thiệt hại cho chị H2.

Trong quá trình tiến hành công tác thu hồi đất, Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất cùng với Ủy ban nhân dân phường M đến đo đạc, kiểm kê hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại nơi chị H2 đã thuê của chị T3, chị H2 đã tiếp xúc trực tiếp với Đoàn khảo sát, kiểm kê tài sản và trình bày tài sản trên đất gồm toàn bộ nhà xưởng nền bê tông là của chị H2, nhưng các thành viên trong Đoàn kiểm kê tài sản không ghi nhận vào biên bản kiểm kê và nói rằng chỉ làm việc với chủ đất là chị T3 chứ không làm việc với chị H2. Việc làm của Đoàn kiểm kê là chưa xác định đúng chủ sở hữu tài sản trên đất là của chị H2, đã xâm phạm đến quyền được bồi thường, hỗ trợ di dời tài sản của chị H2.

Tại quyết định bồi thường, hỗ trợ số 393 ngày 19/6/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố C thì việc bồi thường, hỗ trợ tài sản, vật kiến trúc trên đất số tiền 116.038.966 đồng và tiền hỗ trợ chi phí sửa chữa nhà với số tiền 22.324.337 đồng, tổng cộng 138.363.304 đồng. Số tiền này chị H2 phải được hưởng nhưng Ủy ban nhân dân thành phố C và Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố C quyết định bồi thường, hỗ trợ cho chị T3. Hiện nay số tiền này do Ban

Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố C đang giữ và chưa chi trả cho ai nên chị H2 yêu cầu đưa Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Nay chị H2 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị T3 giao cho chị H2 số tiền được bồi thường hỗ trợ di dời là 138.363.304 đồng. Lý do toàn bộ tài sản vật kiến trúc bị thu hồi là của chị H2 xây dựng. Chị H2 yêu cầu chị T3 bồi thường thiệt hại 74.000.000 đồng là hậu quả của việc chị T3 lừa dối khi ký hợp đồng thuê nhà, khi chị H2 ký hợp đồng thuê nhà thời gian thuê 05 năm, đầu tư kiến trúc, xây để kinh doanh nhưng chỉ sử dụng được 28 tháng, toàn bộ tài sản theo định giá của Ban Quản lý dự án và Phát triển Quỹ đất thành phố C là 138.363.304 đồng thì phần còn lại mà chị H2 chưa sử dụng bị thiệt hại 74.000.000 đồng chị T3 phải bồi thường thiệt hại cho chị H2 đúng theo quy định của Nhà nước hiện hành, chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

Chị T3 và chị H2 thống nhất phần vách tole là của chị T3 nhưng khi chị T3 nhận tiền bồi thường đối với vách tole thì chị T3 phải trích phần tiền nhân công (bao gồm tiền nhân công thợ làm) lại cho chị H2 vì chị H2 thuê nhân công làm. Chị H2 sẽ tính được số tiền nhân công làm vách tole là được bao nhiêu tiền nhưng sẽ cung cấp cho Tòa án sau. Chị H2 không đồng ý trả tiền nhà cho chị T3 kể từ ngày 08/3/2021 vì ngày này có quyết định Thu hồi đất. Ngày cưỡng chế giao đất là 17/3/2021. Tiền điện, tiền nước chị H2 đã đóng trực tiếp cho cơ quan cấp nước và điện lực.

Ủy ban nhân dân thành phố C; Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố C; Ủy ban nhân dân phường M, thành phố C trình bày:

Ủy ban nhân dân thành phố C, Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố C, Ủy ban nhân dân phường M, thành phố C không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của các bên đương sự và có đơn đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2021/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2021, được sửa chữa, bổ sung ngày 30/7/2021, Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 128, 135, 137, 138 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 221, 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 29 Điều 3, khoản 1 Điều 100, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a và b 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thu H về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu một phần đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 380 ngày 23/9/2009 để thi hành án.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 380 ngày 23/9/2009 giữa bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Khắc N, anh Huỳnh Nhất T1 với anh Nguyễn Quang T4 và chị Nguyễn Thị Bạch T3 bị vô hiệu một phần đối với diện tích 132m^2, thuộc một phần thửa 143, tờ bản đồ số 13.

Chị Nguyễn Thị Bạch T3 và anh Nguyễn Quang T4 có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị C, anh Huỳnh Nhất T1 và ông Huỳnh Khắc N (đã chết - có hàng thừa kế thứ nhất là bà Nguyễn Thị C, anh Huỳnh Nhất T1 và chị Huỳnh Thị Thanh T2) phần đất diện tích 132m^2; diện tích còn lại là 91,7m^2 (132m^2 - 4,8m^2 đất chưa cấp giấy - 35,5m^2 đất thu hồi thực hiện công trình đường S kết nối đường T) trong phạm vi các mốc 6, 7, 8, 3, Y và về 6, thuộc một phần thửa 143, tờ bản đồ số 13 để Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C tiếp tục kê biên thi hành án cho bà Lê Thu H.

Bà Nguyễn Thị C, anh Huỳnh Nhất T1 và ông Huỳnh Khắc N (đã chết - có hàng thừa kế thứ nhất là bà Nguyễn Thị C, anh Huỳnh Nhất T1 và chị Huỳnh Thị Thanh T2) có trách nhiệm liên đới trả cho chị Nguyễn Thị Bạch T3 và anh Nguyễn Quang T4 số tiền 232.000.000 đồng (tương đương diện tích chuyển nhượng 132m^2).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Chị Nguyễn Thị Bạch T3 và anh Nguyễn Quang T4 được sử dụng diện tích đất 84,2m^2 (258,4m^2 - 91,7m^2 của hộ bà C - 82,7m^2 đã bị thu hồi thực hiện công trình đường S kết nối đường T) trong phạm vi các mốc 4, 5, 6, Y và về 4, thuộc một phần thửa 143, tờ bản đồ số 13.

Bà Nguyễn Thị C, anh Huỳnh Nhất T1 và ông Huỳnh Khắc N (đã chết - có hàng thừa kế thứ nhất là bà Nguyễn Thị C, anh Huỳnh Nhất T1 và chị Huỳnh Thị Thanh T2) sử dụng diện tích đất 91,7m^2 (132m^2 - 4,8m^2 đất chưa cấp giấy - 35,5m^2 đất thu hồi thực hiện công trình đường S kết nối đường T) trong phạm vi các mốc 6, 7, 8, 3, Y và về mốc 6, thuộc một phần thửa 143, tờ bản đồ số 13 để Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C tiếp tục kê biên thi hành án cho bà Lê Thu H.

Chị Nguyễn Thị Bạch T3 và anh Nguyễn Quang T4 được nhận tiền bồi thường về đất do giải tỏa để thực hiện công trình đường S kết nối đường T (theo quyết định số 393/QĐ-UBND ngày 19/6/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố C) số tiền là 418.564.000 đồng đối với diện tích đất 47m^2 trong phạm vi các mốc 5, 6, 9, Z, I, H và về mốc 5, thuộc một phần thửa 143, tờ bản đồ số 13.

Bà Nguyễn Thị C, anh Huỳnh Nhất T1 và ông Huỳnh Khắc N (đã chết - có hàng thừa kế thứ nhất là bà Nguyễn Thị C, anh Huỳnh Nhất T1 và chị Huỳnh Thị Thanh T2) được nhận tiền bồi thường về đất do giải tỏa để thực hiện công trình đường S kết nối đường T (theo quyết định số 393/QĐ-UBND ngày 19/6/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố C) số tiền 313.534.000 đồng đối với diện tích đất 40,3m^2 (trong đó 35,5m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 4,8m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) trong phạm vi các mốc 6, 7, 8, C, K, X, T, Z, 9 và về mốc 6, thuộc một phần thửa 143, tờ bản đồ số 13 để Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C tiếp tục kê biên thi hành án cho bà Lê Thu H.

2. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Nhất T1 về việc yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 380 ngày 23/9/2009 giữa bà Nguyễn Thị C, ông Huỳnh Khắc N, anh Huỳnh Nhất T1 với anh Nguyễn Quang T4 và chị Nguyễn Thị Bạch T3.

3. Hợp đồng thuê nhà ngày 07/11/2018 giữa chị Nguyễn Thị Bạch T3 với chị Phan Ngọc H2 vô hiệu.

Chị Phan Ngọc H2 và anh Lê Minh S có trách nhiệm liên đới trả nhà cho chị Nguyễn Thị Bạch T3 và anh Nguyễn Quang T4, nhà tọa lạc tại số xx, quốc lộ xx, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Chị Nguyễn Thị Bạch T3 và anh Nguyễn Quang T4 nhận tiền bồi thường tài sản do giải tỏa để thực hiện công trình đường S kết nối đường T (theo quyết định số 393/QĐ-UBND ngày 19/6/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố C) số tiền là 58.019.483 đồng.

Chị Phan Ngọc H2 và anh Lê Minh S được nhận tiền bồi thường tài sản trên đất do giải tỏa để thực hiện công trình đường S kết nối đường T (theo quyết định số 393/QĐ-UBND ngày 19/6/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố C) số tiền là 58.019.483 đồng.

Chị Phan Ngọc H2 và anh Lê Minh S được nhận số tiền hỗ trợ chi phí sửa chữa nhà là 22.324.337 đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu trả tiền thuê nhà của chị Nguyễn Thị Bạch T3, không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Quang T4.

Buộc chị Phan Ngọc H2 có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thị Bạch T3 01 tháng (tháng 02/2021) tiền thuê nhà là 5.000.000 đồng.

Đất và nhà tranh chấp tọa lạc tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

(Theo các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2018, 26/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố C và sơ đồ mốc, bản đồ đo đạc ngày 26/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C).

5. Đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của chị Phan Ngọc H2 về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị Bạch T3 bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng trước hạn, số tiền 74.000.000 đồng.

6. Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh và đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án và phải chịu các khoản thu theo quy định pháp luật (nếu có).

7. Các đương sự được đến Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố C nhận tiền bồi thường theo quyết định của bản án và phải chịu các khoản thu theo quy định pháp luật (nếu có).

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; về án phí dân sự sơ thẩm; về quyền và thời hạn kháng cáo của đương sự; về quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/7/2021, chị Nguyễn Thị Bạch T3 và anh Nguyễn Quang T4 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại toàn bộ vụ án nhằm đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lê Thu H trình bày bà H không rút đơn khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của chị T3 và anh T4, bà H đồng ý với bản án sơ thẩm. Trường hợp hủy toàn bộ bản án sơ thẩm thì cần làm rõ lý do hủy án vì sao mua 1.100.000.000 đồng, hợp đồng ghi nhận 500.000.000 đồng, thực tế giá chuyển nhượng với hộ gia đình bà C chỉ 430.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Bạch T3, người đại diện theo ủy quyền của chị T3 là ông Võ Văn Đ và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị T3 tham gia phiên tòa phúc thẩm trình bày chị T3 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung do giải quyết thiếu tư cách đương sự, không đúng thẩm quyền và vi phạm khác.

Thứ nhất, bỏ sót 05 đương sự trong vụ án:

Anh Trần Văn T7 và chị Nguyễn Thị Bạch T3 là vợ chồng, hợp đồng chuyển nhượng đất thửa 143 của chị T3 vào năm 2009 là trong thời kỳ hôn nhân giữa chị T3 và anh T7, là tài sản chung của vợ chồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh T7 tham gia tố tụng là thiếu tư cách đương sự.

Chị Dương Thị Kim L và anh Nguyễn Quang T4 là vợ chồng như chị T3 và anh T7, thửa đất số 143 là tài sản chung của vợ chồng chị L nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị L tham gia tố tụng là thiếu tư cách đương sự.

Chị P, anh N2, chị M là những người tham gia giao dịch chuyển nhượng đất của hộ gia đình bà C, chị T3 và anh T4 là người chuyển nhượng đất sau cùng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy giao dịch dân sự nhưng không đưa chị P, anh N2 và chị M vào tham gia tố tụng là thiếu sót bởi giá chuyển nhượng cuối cùng mà chị T3, anh T4 mua là 1.100.000.000 đồng trong khi hợp đồng ghi nhận 500.000.000 đồng và khi giải quyết hậu quả của hợp đồng ai sẽ trả cho chị T3, anh T4 theo giá thực tế đã nhận chuyển nhượng.

Thứ hai, về thẩm quyền: Quyết định số 393 của Ủy ban nhân dân thành phố C về bồi thường, hỗ trợ và việc hủy giấy chứng nhận không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện mà là thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp tỉnh.

Thứ ba, vi phạm khác: Tòa án cấp sơ thẩm đưa chị H2 vào tham gia tố tụng trong vụ án này là không đúng, bởi chị H2 không có nghĩa vụ gì đối với nguyên đơn, bị đơn mà có nghĩa vụ với chị T3; bà H yêu cầu hủy giao dịch để thi hành án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giải quyết vượt yêu cầu của đương sự. Tòa án cấp sơ thẩm có sai lầm trong đánh giá quyền sử dụng đất để thi hành án. Điều 106 Luật đất đai năm 2013 không có quy định nào bà H được khởi kiện.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Quang T4 là chị Nguyễn Thị Bạch T3 trình bày là anh T4 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Chị Phan Ngọc H2 trình bày là chị H2 không rút đơn khởi kiện, không đồng ý hủy bản án sơ thẩm, chị H2 thống nhất với bản án sơ thẩm.

Chị Dương Thị Kim L, sinh năm 1978; địa chỉ: Số nhà xx, đường N, tổ xx, Khóm x, Phường x, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp trình bày chị L và anh T4 kết hôn với nhau vào năm 2000, có đăng ký kết hôn. Nguồn tiền nhận chuyển nhượng đất thửa 143 của hộ gia đình bà C là tài sản chung của vợ chồng chị L, chị L yêu cầu được tham gia tố tụng trong vụ án trên bởi Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị L vào tham gia tố tụng nhưng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu một phần đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị L.

Anh Trần Văn T7, sinh năm 1972; địa chỉ: Số xx, đường N, Phường x, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; chỗ ở: Số xx, đường T, Phường x, thành phố C, tỉnh đồng Tháp trình bày anh T7 và chị T3 kết hôn với nhau vào năm 2004, có đăng ký kết hôn. Nguồn tiền nhận chuyển nhượng đất thửa 143 của hộ bà C là tài sản chung của vợ chồng anh T7, anh T7 yêu cầu được tham gia tố tụng trong vụ án trên bởi Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh vào tham gia tố tụng nhưng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu một phần đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh T7.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

Thẩm phán thụ lý vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự trong thời hạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa phúc thẩm đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của chị Nguyễn Thị Bạch T3 và anh Nguyễn Quang T4 đúng thời hạn luật định nên hợp lệ.

Nhận thấy bản án sơ thẩm số 49/2021/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp có một số vi phạm thiếu sót như:

Về tư cách đương sự: Vụ án có liên quan quyền sử dụng đất, có liên quan đến việc giao đất. Anh T4 là chồng của chị L, chị T3 có chồng là anh T7 có nhận chuyển nhượng đất của hộ gia đình bà C. Bản án sơ thẩm tuyên chị T3 và anh T4 có trách nhiệm trả cho bà C, anh T1 và chị T2 phần đất diện tích 132m^2; diện tích đất còn lại là 91,7m^2 (132m^2 - 4,8m^2 đất chưa cấp giấy - 35,5m^2 đất thu hồi … thuộc một phần thửa 143, tờ bản đồ số 13 để Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C tiếp tục kê biên thi hành án cho bà Lê Thu H nhưng không đưa chị L là vợ anh T4, anh T7 là chồng chị T3 tham gia tố tụng trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cấp phúc thẩm không khắc phục được.

Sau khi bản án dân sự sơ thẩm năm 2006 có hiệu lực pháp luật, cơ quan thi hành án có ra quyết định thi hành án, ra quyết định cưỡng chế kê biên thửa đất số 143 cấp cho hộ gia đình bà C và lúc này đất đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng Chấp hành viên không thông báo cho Ngân hàng biết dẫn đến việc ngày 23/9/2009 anh T4, chị T3 nhận chuyển nhượng đất của bà C, ông N và anh T1, trong đó có 132m^2 đất đã kê biên. Giá chuyển nhượng đất lệch số tiền.

Xét kháng cáo của anh T4, chị T3 là phù hợp với phân tích và nhận định trên. Từ những căn cứ trên, xét thấy bản án sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của chị T3, anh T4, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của chị Nguyễn Thị Bạch T3 và anh Nguyễn Quang T4 nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Nhất T1, Huỳnh Thị Thanh T2; người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân thành phố C vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử phúc thẩm

thống nhất với quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của chị T3 và anh T4, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Tại Bản án số 173/2006/DS-ST ngày 19/12/2006 của Tòa án nhân dân thành phố C đã tuyên xử: "… Buộc ông Huỳnh Khắc N và bà Nguyễn Thị C liên đới trả cho bà Lê Thu H số tiền vốn 130.000.000 đồng và tiền lãi là 4.151.000 đồng. Sau khi bản án có hiệu lực, bà H có đơn yêu cầu thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C (nay là thành phố C) đã ban hành Quyết định thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C (nay là thành phố C) đã tiến hành kê biên tài sản của ông N, bà C diện tích đất 132m^2 thuộc một phần của thửa đất số 143, tờ bản đồ số 13 cấp cho hộ gia đình bà C, đất tọa lạc tại phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Khi đó thửa đất số 143 hộ gia đình bà C đang thế chấp tại Ngân hàng N, Chi nhánh thành phố C để vay tiền. Tuy nhiên ngày 23/9/2009, ông N, bà C và con trai là anh Huỳnh Nhất T1 đã chuyển nhượng thửa đất số 143 (bao gồm diện tích đất 132m^2 đã bị kê biên) cho chị Nguyễn Thị Bạch T3 và anh Nguyễn Quang T4 với số tiền 500.000.000 đồng, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 380 ngày 23/9/2009 có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường M, thành phố C nhưng vẫn không trả tiền cho bà H. Đến ngày 14/10/2009, chị T3 và anh T4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 143 nêu trên nên bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 143, tờ bản đồ số 13, diện tích 261,58m^2 (đo đạc thực tế 258,4m^2) giữa hộ gia đình bà Nguyễn Thị C xác lập với chị Nguyễn Thị Bạch T3, anh Nguyễn Quang T4 vào ngày 23/9/2009 là giao dịch vô hiệu một phần có diện tích 132m^2 để hoàn trả lại 132m^2 đất của hộ gia đình bà C nhằm đảm bảo cho bà C thi hành án trả nợ cho bà H.

[2.2] Tại Tòa án cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà C cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chị T3 và anh T4 xuất trình với Tòa án là hợp đồng gian dối nên cần phải hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 380 ngày 23/9/2009 giữa ông N, bà C, anh T1 với anh T4, chị T3 đối với diện tích 261,58m^2, thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 13 tại P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp để khôi phục lại như tình trạng ban đầu. Bà C, anh T1, chị T2 trả lại cho Ngân hàng số tiền còn nợ và trả lại cho chị T3, anh T4 500.000.000 đồng, phần đất và nhà ở trên phải giao lại cho chính chủ cũ.

[2.3] Chị T3 và anh T4 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà H, ý kiến của bà C và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị T3 và anh T4 là hợp pháp. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của chị T3, anh T4 cho rằng nguồn tiền để mua đất của hộ gia đình bà C là của vợ chồng chị

T3, anh T7 và vợ chồng anh T4, chị L nên thửa đất số 143 đang tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng chị T3 và vợ chồng anh T4 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh T7 (chồng của chị T3) và chị L (vợ của anh T4) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng quyết định chị T3 và anh T4 có trách nhiệm trả cho bà C, anh T1 và chị T2 diện tích đất 132m^2 thuộc một phần của thửa đất số 143 đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh T7 và chị L. Trước khi anh T4 và chị T3 ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 143 với hộ gia đình bà C thì vào ngày 20/6/2009 hộ gia đình bà C, ông N có làm hợp đồng sang nhượng thửa đất số 143 cho chị P, chị T3 với giá 430.000.000 đồng, mỗi người hùn vốn bằng ½ giá trị hợp đồng và đã trả đủ tiền cho hộ bà C. Khoảng 04 tháng sau, chị P sang nhượng phần hùn cho anh N2 và anh T4, anh N2 và anh T4 đã giao đủ tiền cho chị P nhưng chị T3 không nhớ bao nhiêu tiền. Khi đó anh N2, anh T4 và chị T3 có làm tờ thỏa thuận góp vốn mua quyền sử dụng đất thửa đất số 143, giá 430.000.000 đồng, mỗi bên góp 1/3 giá trị lô đất nhưng ngày tháng, số tiền mua đất của tờ thỏa thuận ghi nhận không đúng thực tế. Ngày 23/9/2009 anh T4 và chị T3 ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 143 với hộ gia đình bà C giá 500.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thỏa thuận với hộ bà C vào ngày 20/6/2009 là 430.000.000 đồng và đã giao đủ 430.000.000 đồng. Ngày 14/10/2009, anh T4 và chị T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 143, được sự đồng ý của anh N2, chị L, anh T7. Đến ngày 29/7/2015, vợ chồng anh N2 và chị M bán cho chị T3 và anh T7 phần hùn vốn đã thỏa thuận năm 2009 với số tiền 300.000.000 đồng, chị T3 và anh T7 đã giao đủ tiền. Chị T7, anh T4 xác định giá trị chuyển nhượng thực tế của thửa đất số 143 đến nay là 1.100.000.000 đồng, có cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ chị P, anh N2, chị M có quyền, nghĩa vụ gì trong vụ án này hay không, bởi vì trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 380 ngày 23/9/2009 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 132m^2 và căn cứ vào giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng để giải quyết hậu quả của hợp đồng sẽ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chị T3, anh T4. Do đó việc không đưa chị P, anh N2, chị M tham gia tố tụng đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chị T3 và anh T4.

[2.4] Xét thấy mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 143 ghi nhận cấp cho anh T4, chị T3 nhưng đất hiện do hộ gia đình chị T3, anh T7 và hộ gia đình anh T4, chị L đang quản lý. Do đó cần phải đưa anh T7, chị L vào tham gia tố tụng để đảm bảo các quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định của pháp luật.

[2.5] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, chị T3 có cung cấp Hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 143 giữa hộ gia đình bà C với chị Trần Thị P, chị T3 giá 430.000.000 đồng vào ngày 20/6/2009 (BL số 63); Tờ thỏa thuận ngày 20/6/2009 về việc góp vốn mua thửa đất số 143 giữa anh Nguyễn Hùng N2, anh T4, chị T3 (BL số 55); Tờ thỏa thuận bán đất ngày

29/7/2015 giữa chị T3, anh T7 với anh N2, chị Phạm Thúy M (BL số 58) và biên nhận anh N2, chị M có nhận của chị T3, anh T7 số tiền 300.000.000 đồng (BL số 57). Chị T3, anh T4 cho rằng giá chuyển nhượng thực tế thửa đất số 143 là 1.100.000.000 đồng. Qua các tài liệu, chứng cứ như nêu trên, xét thấy việc hộ gia đình bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 143 với anh T4, chị T3 có liên quan đến giao dịch dân sự giữa hộ gia đình bà C với chị P và chị T3; giữa anh N2, anh T4, chị T3 và giữa chị T3, anh T7 với anh N2, chị M. Do vậy cần phải đưa chị P, anh N2, chị M vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để việc giải quyết vụ án được toàn diện.

[2.6] Do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của chị T3 và anh T4, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 49/2021/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2021, được sửa chữa, bổ sung ngày 30/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Nguyễn Thị Bạch T3 do phù hợp với phân tích và nhận định nêu trên nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[4] Những ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do phù hợp với phân tích và nhận định nêu trên nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[5] Do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm bị kháng cáo để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm lại nên chị T3 và anh T4 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Bạch T3, anh Nguyễn Quang T4.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 49/2021/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2021, được sửa chữa, bổ sung ngày 30/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng mà các đương sự đã nộp sẽ được xem xét khi Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị T3 và anh T4 không phải nộp.

Hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Bạch T3 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0017380 ngày 20/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

Hoàn trả cho anh Nguyễn Quang T4 tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0017381 ngày 20/7/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

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

Nơi nhận:
- VKSND Tỉnh;
- TAND thành phố C
(Đính kèm hồ sơ vụ án);
- VKSND thành phố C;
- Chi cục THA DS thành phố C;
- Phòng GĐKTNV-THA TAT;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS (N)

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Thúy Hằng