

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 433/2023/DS-PT

Ngày: 16/08/2023

V/v “Tranh chấp hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền
sử đất, hủy giấy chứng nhận
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 **Trần Hữu Tính**.

Các Thẩm phán: Ông **Võ Thanh Bình**.

Ông **Huỳnh Việt Trung**.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thủy - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh
Tiền Giang.

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

Trong ngày 16 tháng 8 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 422/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm
2022 về việc tranh chấp "Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hủy giấy chứng
nhận QSDĐ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 207/2022DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2022 của
Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 25/2023/QĐ-PT ngày 13
tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1957 (có mặt);

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

Người đại diện theo ủy quyền: **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1959 (có mặt);

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

- Bị đơn: **Trần Thị Tuyết O**, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: số B L, phường F, Tp M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: **Dương Mỹ L**, sinh năm 1988 (xin vắng mặt);

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

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1. **Phạm Hoàng N**, sinh năm 1982 (có mặt);
1. **Phạm Minh K**, sinh năm 1986 (có mặt);
3. **Phạm Thị Bích S**, sinh năm 1984 (có mặt);
Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.
- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
1. **Hồ Thị M**, sinh năm 1944 (vắng mặt);
2. **Hồ Thị B**, sinh năm 1951 (vắng mặt);
Cùng địa chỉ: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
3. **Phạm Văn T1**, sinh năm 1966 (xin vắng mặt);
4. **Nguyễn Thị B1**, sinh năm 1966 (chết);
Địa chỉ: ấp Ông Cai, xã Tân Trung, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang
5. **Phạm Tấn K1**, sinh năm 1955.
Người giám hộ: Lê Thị H, sinh năm 1957 (có mặt);
Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.
6. **L1**, sinh năm 1978 (xin vắng mặt);
Địa chỉ: số A, N, khu phố B, phường B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.
7. **Văn phòng C1** (vắng mặt);
Đại diện theo pháp luật: Bà **Võ Thị T2**, Trưởng phòng.
Địa chỉ: số B, Ô, Khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
8. **Chi cục Thi hành án dân sự huyện G** (xin vắng mặt);
Địa chỉ: khu phố 4, TT Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang
9. **Ủy ban nhân dân huyện G** (xin vắng mặt);
Đại diện theo pháp luật: **Huỳnh Thanh B2**, chức vụ: Chủ tịch
Địa chỉ: khu phố D, TT V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.
10. **Ngân hàng N1, chi nhánh Huyện G** (xin vắng mặt);
Đại diện theo pháp luật: **Lê Văn Q**, chức vụ Giám đốc.
Đại diện theo ủy quyền: **Nguyễn Văn T3**, chức vụ Giám đốc
Địa chỉ: số E khu phố D, thị trấn T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.
11. **Ngô Thị Mỹ H1**, sinh năm 1978 (xin vắng mặt);
Địa chỉ: số A N, khu phố B, phường B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

12. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T (xin vắng mặt);

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

Người được ủy quyền lại: Nguyễn Ngọc H2 – Chức vụ: giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G.

- *Người làm chứng:* Ủy ban nhân dân xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang (xin vắng mặt);

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Phạm Hoàng N, anh Phạm Minh K và chị Phạm Thị Bích S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải bà Lê Thị H có đại diện ủy quyền của bà là ông Huỳnh Ngô Tường B3 trình bày:*

Bà H có đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 1139,2m², tọa lạc ấp B, xã T, huyện G, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02727 do UBND huyện G cấp ngày 10/7/2009. Nguồn gốc phần đất này là của cha chồng tôi là ông Phạm Văn C, khi cha chồng tôi mất thì để phần đất này lại cho vợ chồng tôi nhưng do chồng tôi tên Phạm Tấn K1 là người có nhược điểm về tâm thần được hưởng trợ cấp hàng tháng của nhà nước nhưng chưa được Tòa án tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự, vì vậy các anh chị bên chồng thống nhất để cho tôi đứng tên để dễ vay tiền ngân hàng làm ăn nuôi con. Trên phần đất này có 01 căn nhà cấp 4 do gia đình tôi đang ở gồm chồng tôi là ông K1, tôi, các con tôi là N, K và S.

Trước đây, tôi là người làm công ăn lương tại doanh nghiệp tư nhân H4 sản xuất may giày tọa lạc ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Hồ Thị M làm chủ doanh nghiệp. Vào thời điểm trên, doanh nghiệp của bà M làm ăn bị thua lỗ, không có tiền trả nợ công nhân nên bà M có hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của tôi để đưa bà Trần Thị Tuyết O làm tin cho bà M vay tiền.

Bà M và bà B là em dâu của bà M cùng ở chung nhà với bà M có cùng ký tên mượn sổ đỏ vào ngày 25/7/2011 và tôi đã giao sổ đỏ cho bà M vào cùng ngày. Khoảng 01 tháng sau thì bà M trả sổ lại cho tôi. Đến đầu tháng 12/2011, thì bà M tiếp tục hỏi mượn sổ đỏ của tôi để làm tin vay tiền của bà Trần Thị Tuyết O để bà M phát lương công nhân và tôi cũng đồng ý. Ngày 09/12/2011 tôi, ông V, bà T4 và bà O đến Văn phòng C1, bà T4, bà O kêu tôi ký tên để bà O giao tiền cho bà T4 về đưa cho bà M. Bà O kêu tôi ký để bà O đưa tiền cho bà T4, bà O nói là khi nào bà M trả tiền thì bà O sẽ trả sổ cho tôi nên tôi mới đồng ý ký tên. Tôi có chứng kiến bà O giao tiền cho bà T4 tại Văn phòng C1 nhưng không biết bao nhiêu tiền.

Khoảng hơn 01 năm sau, bà O gọi tôi lên nhà bà M để ký giấy nhập lãi cho bà

M số tiền 476.000.000 đồng, bà O và bà M kêu tôi ký giấy chứ tôi không biết gì, ký giấy tại nhà bà M, tôi ký tên chứ không có đọc nội dung, tôi xác định ký giấy tay chứ không có ký hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi ký hợp đồng xong thì bà M trả nợ cho bà O như thế nào thì tôi không biết nhưng từ đó đến nay gia đình tôi vẫn sinh sống trên phần đất này.

Đến ngày 09/5/2018 thì tôi được nhận thông báo từ Cơ quan thi hành án về việc phần đất của tôi đã bị kê biên bán đấu giá để đảm bảo thi hành hành nợ, buộc tôi phải giao đất cho người đấu giá thành. Từ đó tôi mới biết phần đất nêu trên sau khi tôi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 26/4/2012 cho bà O để bà O tin tưởng cho bà M vay tiền thì bà M không trả nợ vay cho bà O nên bà O đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó đã chuyển nhượng lại cho ông Phạm Văn T1 và ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00233 ngày 14/01/2014 đối với phần đất nêu trên. Sau đó, ông T1 dùng phần đất trên để thế chấp vay vốn ngân hàng tại Ngân hàng N1 huyện G, sau đó, ông T1 không trả nợ vay nên bị Ngân hàng khởi kiện và Tòa án nhân dân thị xã G đã ra quyết định công nhận sự thỏa thuận số 77/2016/QĐST-DS ngày 07/7/2016.

Nay nguyên đơn yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/12/2011 giữa bà Lê Thị H với bà Nguyễn Thị Tuyết O1 đối với phần đất số thửa 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 1139,2m², tọa lạc ấp B, xã T, huyện G đã được văn phòng C1 công chứng ngày 09/12/2011. Số công chứng 170, quyền số 01/TP/CC/HĐGD.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/4/2012 giữa bà Lê Thị H với bà Nguyễn Thị Tuyết O1 đối với phần đất số thửa 233, tờ bản đồ số 7, diện tích 1139,2m², tọa lạc ấp B, xã T, huyện G đã được Văn phòng C1 công chứng ngày 24/6/2012. Số công chứng 458, quyền số 01/TP/CC/HĐGD.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất số thửa 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 1139,2m², tọa lạc ấp B, xã T, huyện G, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02333 do UBND huyện G cấp ngày 14/01/2014 cho ông Phạm Văn T1.

** Theo đơn khởi kiện độc lập, bản tự khai, biên bản hòa giải anh N, anh K, chị S cùng trình bày:*

Chúng tôi hoàn toàn không biết sự việc mẹ chúng tôi là bà H cho bà M mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin vay tiền. Đến khi Cơ quan thi hành án đến báo là giao đất cho người trúng đấu giá thì chúng tôi mới biết sự việc.

Nay anh chị cùng yêu cầu:

- Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất lập ngày 09/12/2011 giữa bà Lê Thị H với bà Nguyễn Thị Tuyết O1 đối với phần đất số thửa 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 1139,2m², tọa lạc ấp B, xã T, huyện G, đã được văn phòng C1 công chứng ngày 09/12/2011. Số công chứng 170, quyền số 01/TP/CC/HĐGD.

- Tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/4/2012 giữa bà Lê Thị H với bà Nguyễn Thị Tuyết O1 đối với phần đất số thửa 233, tờ bản đồ số 7, diện tích 1139,2m², tọa lạc ấp B, xã T, huyện G, đã được văn phòng C1 công chứng ngày 24/6/2012. Số công chứng 458, quyền số 01/TP/CC/HĐGD.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất số thửa 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 1139,2m², tọa lạc ấp B, xã T, huyện G, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02333 do UBND huyện G cấp ngày 14/01/2014 cho ông Phạm Văn T1.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất số thửa 660, tờ bản đồ số 7, diện tích 594,5m², tọa lạc ấp B, xã T, huyện G, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho La Quốc H3.

** Theo bản tự khai, biên bản hòa giải bà M trình bày:*

Trước kia, bà H giúp việc nhà cho doanh nghiệp của tôi. Tại thời điểm năm 2011, doanh nghiệp của tôi làm ăn thua lỗ, cần tiền để trả lương cho công nhân nên bà Lê Thị Thu T5 ngụ tại ấp T, xã A, huyện C có con gái là kế toán làm cho doanh nghiệp của tôi có cùng bà H liên hệ với bà O1 ở M để vay 01 số tiền để giúp tôi giải quyết khó khăn, bà T5 có quen biết với bà O1 chứ tôi và bà H không có quen biết với bà O1.

Trước đó vào ngày 25/7/2011, tôi có hỏi mượn bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó 01 tháng tôi trả lại việc mượn sổ này có làm giấy do tôi và em dâu là bà B ký tên, đến đầu tháng 12/2011 tôi tiếp tục hỏi mượn bà H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin vay tiền của bà O1.

Bà T5 với bà H đi công chứng với bà O1 tại Văn phòng C1. Lúc đó, tôi chỉ biết bà H dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình để vay tiền đóng lãi chứ không biết công chứng dưới hình thức cầm sổ đỏ hay chuyển nhượng. Sau khi công chứng về thì bà T5 và bà H nói lại là công chứng số tiền 350.000.000 đồng, tôi nhận tiền cụ thể như sau:

Lần 01: Nhận tiền từ bà T5 là 170.000.000 đồng, số tiền này bà T5 nhận tại Văn phòng công chứng về đưa cho tôi.

Lần 02: Qua ngày sau tại nhà của bà T5, có mặt bà H, bà T5 và bà O1, tôi đã nhận 100.000.000 đồng từ bà O1. Khi đó, tôi có thắc mắc tại sao chỉ có tổng cộng là 270.000.000 đồng thì bà T5 có nói trừ tiền dịch vụ 30.000.000 đồng và tiền lãi đóng trước 03 tháng, lãi suất thỏa thuận là 06%/tháng số tiền 50.000.000 đồng.

Sau đó, tôi có đóng lãi cho bà O1 được hơn 01 năm, khi tôi không còn khả năng đóng lãi tôi mới xin bà O1 ngưng đóng lãi thì mấy ngày sau bà O1 xuống nhà tôi gọi điện cho bà H ra để ký giấy nhập lãi số tiền 476.000.000 đồng, tôi thừa nhận có kêu bà H ký giấy nhập lãi, tôi xác định bà H ký giấy tay chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng.

Nay giữa bà H và bà O1 có tranh chấp, tôi đồng ý trả cho bà O1 số 476.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất 0,83%/tháng kể từ ngày 26/4/2012 với điều kiện bà O1 phải trả lại toàn bộ diện tích 1139,2m² cho bà H.

** Tại bản tự khai, đại diện ủy quyền của Ngân hàng N1 chi nhánh G trình bày:*

Ngân hàng ký hợp đồng tín dụng số 6909LAV201400975 ngày 20/01/2014, số tiền vay 600.000.000 đồng, hạn trả 20/12/2018. Biện pháp bảo đảm Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 310620282 do Phòng C2 chứng thực ngày 24/01/2014 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 24/01/2014 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS388817 do UBND huyện G cấp ngày 14/01/2014, thửa đất số 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.139,2m². Trong thời gian thực hiện hợp đồng tín dụng, ông T1, bà B1 không thực hiện đúng thỏa thuận về việc trả nợ vay nên Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân thị xã G buộc ông T1, bà B1 trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc, lãi. Sau khi quyết định có hiệu lực, cơ quan thi hành án dân sự huyện Gò Công T6 đã thực hiện bán đấu giá một phần tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và đã hỗ trợ cho Chi nhánh Ngân hàng huyện G thu hồi gần hết nợ gốc và một phần lãi. Tuy nhiên, phần tài sản thế chấp còn lại rất khó bán do bà B1 khi mua đất có cho một hộ gia đình có 04 người sinh sống. Hoàn cảnh khó khăn vì thế Ngân hàng đã làm thủ tục trình cấp trên giảm một phần lãi cho khách hàng. Ông T1, bà B1 đã trả tất nợ sau khi được giảm lãi, quá trình vay tiền, khởi kiện tại Tòa án, bán đấu giá tài sản thu hồi nợ đều đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Hiện Ngân hàng đang giữ giấy chứng nhận QSD đất nêu trên do ông T1, bà B1 không đến Ngân hàng nhận lại tài sản sau khi hoàn thành nghĩa vụ trả nợ. Ngân hàng xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện.

** Theo bản tại khai, biên bản lấy lời khai ông T1 trình bày:*

Ông và bà O1 làm bạn bè làm ăn. Năm 2013, bà O1 đi vay tiền ở M nhưng do bà có nợ xấu với Ngân hàng nên Ngân hàng không cho vay nên bà O1 mới nhờ ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.139,2m², đất tại ấp B, xã T, huyện G, Tiền Giang. Vì vậy, giữa ông và bà O1 có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên được Văn phòng C3 công chứng nên ông đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.139,2m², đây là phần đất mà bà O1 nhờ ông đứng tên dùm. Khi nhận chuyển nhượng thì ông có đến xem đất, ông thấy trên đất có ngôi nhà đóng cửa không có người ở. Sau khi được cấp giấy thì ông làm thủ tục vay tiền tại Ngân

hang nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện G với số tiền vay là 600.000.000đồng, trong đó vay dùm bà O1 là 490.000.000đồng, bản thân ông vay 110.000.000đồng, ông trực tiếp nhận tiền và chuyển qua tài khoản cho bà O1, khi vay ông có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc vay tiền, ông không biết bà H đến khi Ngân hàng kiện đòi trả vốn, lãi thì ông mới biết bà H đang quản lý, canh tác phần đất trên.

Sau khi hòa giải tại Tòa án thì ông đã trả cho Ngân hàng tiền vốn 110.000.000 đồng và tiền lãi trả xong, còn phần bà O1 nhờ ông vay dùm 490.000.000 đồng thì bà chưa trả nên phát mãi một phần đất do ông đứng tên để trả nợ Ngân hàng. Thi hành án dân sự huyện G giao một phần đất do ông đứng tên cho người trúng đấu giá. Cơ quan Thi hành án có đến mời ông làm việc đấu giá nhưng ông đã ủy quyền cho bà O1 toàn quyền quyết định, quản lý, sử dụng, định đoạt phần đất còn lại sau khi trừ đi phần đất bị kê biên đấu giá để thanh toán nợ Ngân hàng G.

Nay, bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà O1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.139,2m² do ông đứng tên dùm bà O1 thì ông không có ý kiến. Mọi việc bà H, bà O1 tự giải quyết, ông đứng tên giấy dùm cho bà O1 thì ông đã làm hợp đồng ủy quyền phần đất còn lại cho bà O1 thì bà O1 tự quyết định, ông không có ý kiến gì.

** Theo bản tự khai bà B1 trình bày:*

Bà là vợ ông Phạm Văn T1. Ông bà có đứng tên dùm sổ đỏ của bà O1 và vợ chồng bà có vay dùm bà O1 số tiền 600.000.000đồng, vợ chồng bà vay 100.000.000đồng và đã trả cho Ngân hàng xong, phần còn lại thì Tòa án nhân dân thị xã G đã xử xong, chồng bà đã ủy quyền đất còn lại cho bà O1 xong rồi, vợ chồng bà không còn dính gì về đất đai.

** Theo bản tự khai chị H1 trình bày:*

Chị và anh La Quốc H3 là vợ chồng, trước đây anh H3 có mua phần đất do Cơ quan Thi hành án dân sự huyện G bán đấu giá với diện tích 594,5m² và anh H3 đã đứng tên quyền sử dụng đối với thửa đất số 660, tờ bản đồ số 7, diện tích 594,5m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09267 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 31/10/2018 cho anh H3 đứng tên, đất tại ấp B, xã T, huyện G, Tiền Giang. Phần đất này anh H3 đã mua hợp pháp từ Cơ quan Thi hành án nên chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

** Theo văn bản số 2801/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 15/7/2021 trình bày:*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CP415269, vào sổ số CS09267 được Sở T cấp ngày 31/10/2018 cho ông La Quốc H3 đối với thửa đất số 660, tờ bản đồ số 07, diện tích 594,5m², đất tại ấp B, xã T, huyện G, Tiền Giang là đúng quy định tại khoản 1 Điều 99 Luật đất đai năm 2013 và Điều 84 Nghị định số

43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận, Sở T không có cơ sở xem xét. Tuy nhiên, trong trường hợp Tòa án có Bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật liên quan đến giấy chứng nhận đã cấp thì Sở T sẽ căn cứ để thực hiện.

** Theo biên bản lấy lời khai, bà B trình bày:*

Bà là em dâu của bà M. Bà H lúc trước nấu cơm tại Doanh nghiệp tư nhân H5 do bà M làm chủ nên bà có quen biết với bà H, bà không biết bà O1. Bà không biết gì về tiền bạc thỏa thuận vay mượn giữa bà H, bà O1, bà T5, bà M như thế nào. Bà không có chứng kiến việc giao tiền, bà không biết bà O1 giao tiền cho bà M hay bà H. Bà chỉ biết sự việc do bà M kể lại là bà H có mang sổ đỏ của bà H để đi công chứng cho bà M mượn tiền, mượn số tiền bao nhiêu thì không biết.

Trước đây, bà H có yêu cầu bà M ký vào một tờ giấy, hiện nay được Tòa cho xem là tờ giấy mượn sổ ngày 25/7/2011 do bà H cung cấp, bà thừa nhận có ký tên vào tờ giấy trên nhưng khi ký bà không có đọc nội dung chỉ nghĩ là ký để chứng kiến bà M có mượn tiền bà H. Sau khi bà H cho mượn thì bà M có trực tiếp đóng lãi cho người được biết là bà O1 là do bà M nói, đóng lãi được thời gian thì bà O1 không thấy xuống thu tiền lãi nữa, bà M không có đóng lãi cho bà O1, sau này khi sự việc Thi hành án đối với phần đất của bà H thì bà mới biết cụ thể. Nay, bà không có ý kiến gì trong vụ kiện này.

** Theo bản tự khai, biên bản hòa giải anh H3 trình bày:*

Khoảng đầu năm 2018, anh có đấu giá trúng lô đất diện tích 594,5m² (trong đó có 200m² đất ở nông thôn và 394,5m² đất trồng cây lâu năm), đất tại ấp B, xã T, huyện G, Tiền Giang. Do cơ quan Thi hành án dân sự huyện G tổ chức bán đấu giá, anh đã mua phần đất này với số tiền khoảng 800.000.000đồng, sau đó Cơ quan Thi hành án đã giao đất cho anh và anh đã xây dựng hàng rào, cắm cọc bao quanh mảnh đất anh đã mua và đổ đất với tổng số tiền 700.000.000đồng. Khi mua đất thì anh không tìm hiểu đất này có tranh chấp hay không vì anh thấy cơ quan Thi hành án tổ chức bán đấu giá đúng theo quy định pháp luật và anh thấy giá cả hợp lý anh quyết định tham gia đấu giá và anh đã trúng đấu giá. Khi anh nhận đất từ Cơ quan thi hành án thì bà H cũng như gia đình bà không có cản trở gì. Hiện nay, anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, anh N, anh K và chị S vì anh đã mua phần đất này là hợp pháp.

** Theo văn bản số 302/CCTHADS ngày 28/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G trình bày:*

Theo quyết định số 77/2016/QĐST-DS ngày 07/7/2016 của Tòa án nhân dân thị xã G, Tiền Giang và theo đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng N1 chi nhánh G, Chi cục Thi hành án dân sự huyện G ban hành Quyết định thi hành án số 150/QĐ-CCTHADS ngày 16/02/2017 để thi hành Quyết định nêu trên. Sau khi thụ lý hồ sơ thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện G đã thực hiện các thủ tục

theo quy định, qua xác minh tại địa phương cho thấy phần đất ông T1 đứng tên tọa lạc ấp B, xã T, huyện G thế chấp vay vốn đang do bà H quản lý, sử dụng, trên đất có một ngôi nhà thô sơ, mái lợp tol xi măng, nền đất + xi măng, ngày 17/3/2017 Chi cục Thi hành án đã lập biên bản thông báo cho bà H nội dung vụ việc thi hành án và bà xin trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 17/3/2017 để trao đổi, thỏa thuận với bà O1, ông Thanh thanh t nợ cho Ngân hàng, nếu không thực hiện đúng thì bà H thống nhất việc kê biên quyền sử dụng đất ông T1 đứng tên và bà di dời nhà ra khỏi phần đất kê biên. Quá thời gian cam kết, bà O1 vẫn không nộp tiền để thi hành án.

Để đảm bảo việc thi hành án, ngày 22/6/2017 Chấp hành viên Chi cục Thi hành án ban hành Quyết định số 46/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản gồm: diện tích 1.139,2m², thửa đất số 234, tờ bản đồ số 7, đất tại ấp B, xã T, huyện G, Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02333 do UBND huyện G cấp ngày 14/01/2014 cho ông T1 đứng tên. Theo đề nghị của người được Thi hành án hội đồng kê biên thống nhất kê biên một phần đất có diện tích 594,6m² tại thửa đất số 234, tờ bản đồ số 7. Sau đó, Chấp hành viên làm thủ tục thẩm định giá, bán đấu giá tài sản theo quy định pháp luật.

Ngày 27/4/2018 tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên đã được bán đấu giá với giá 736.000.000đồng, người trúng đấu giá là ông La Quốc H3. Ngày 03/5/2018, ông H3 đã nộp tiền mua tài sản tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

Ngày 22/8/2018, Chi cục Thi hành án phối hợp với các cơ quan hữu quan và chính quyền địa phương tổ chức giao tài sản cho người mua trúng đấu giá và ông H3 đã nhận xong và chịu trách nhiệm đối với tài sản kể từ thời điểm nhận. Sau khi giao tài sản xong Chi cục Thi hành án đã phân phối tiền bán đấu giá và đã thu các phí cưỡng chế, số tiền còn lại đã chi trả cho Ngân hàng xong.

Chi cục Thi hành án xác định việc thụ lý, tổ chức thi hành án đúng theo quy định, quá trình thi hành án cũng đã có làm việc, thông báo cho gia đình bà H biết việc thi hành án để bảo vệ quyền lợi của mình, việc người mua trúng đấu giá là hợp pháp đúng quy định và đã nộp đủ tiền, nhận tài sản mua đấu giá, số tiền bán tài sản đã được phân phối xong. Chi cục Thi hành án dân sự huyện đề nghị Tòa án khi giải quyết vụ kiện nên xem xét và bảo vệ quyền lợi của người tài sản bán đấu giá được quy định tại Điều 103 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện G vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

** Theo bản tự khai, Văn phòng C1 trình bày:*

Ngày 09/01/2011, Văn phòng C1 có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H với bà Trần Thị Tuyết O số công chứng 170, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Do thời điểm này Văn phòng công chứng mới thành lập

nên chưa cài đặt phần mềm quản lý công chứng. Chính vì vậy đến ngày 26/4/2012 các đương sự lại tiếp tục đến Văn phòng C1 lập tiếp hợp đồng chuyển nhượng số 458 chuyển nhượng thửa đất với giá 476.000.000 đồng. Qua hai bộ hồ sơ giao dịch của bà H với bà O, Văn phòng có ý kiến:

Hợp đồng số 170 ngày 09/12/2011 hai bên có thỏa thuận giá chuyển nhượng 350.000.000 đồng nên hai bên yêu cầu Văn phòng C1, hợp đồng ngày 09/12/2011 hai bên không đến nhận (hiện tại Văn phòng vẫn còn giữ 05 bộ hợp đồng). Do thời điểm này Văn phòng chưa cài đặt phần mềm quản lý công chứng nên hợp đồng số 458 ngày 26/4/2012 thư ký khác soạn thảo nên không phát hiện ra đã có giao dịch rồi. Hai hợp đồng về thủ tục đầy đủ nhưng hợp đồng số 170 ngày 09/11/2011 các đương sự chưa nhận nên chưa phát sinh hiệu lực. Riêng hợp đồng số 458 ngày 26/4/2012 hai bên ký tên vào hợp đồng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã phát sinh hiệu lực. Tuy nhiên, theo quy định Bộ luật dân sự năm 2015 đối với yêu cầu hợp đồng vô hiệu thì thời hiệu khởi kiện của hai hợp đồng này đã hết thời hiệu theo Điều 136.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 207/2022/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang áp dụng Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 227 và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 102, 103 Luật thi hành án dân sự năm 2014; 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 Tòa án.

Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Phạm Hoàng N, anh Phạm Minh K và chị Phạm Thị Bích S.

Bà Lê Thị H được quyền sử dụng diện tích 544,8m² (trong đó có 100m² đất ở nông thôn và 444,8m² đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa đất 234 (thửa đất mới 661), tờ bản đồ số 7, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02333 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 14/01/2014 cho ông T1 đứng tên, đất tại ấp B, xã T, huyện G, Tiền Giang, có vị trí như sau:

- + Đông giáp đất Nguyễn Thanh T7;
- + Tây giáp đất La Quốc H3;
- + Nam giáp đất Phạm Hoàng S1, Nguyễn Thanh T7;
- + Bắc giáp Quốc lộ E.

(Có sơ đồ vị trí khi đất kèm theo)

Bà H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Buộc Ngân hàng N1 chi nhánh G giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02333 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 14/01/2014 do ông T1 đứng tên cho bà Lê Thị H để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

* Về án phí:

Bà Lê Thị H được miễn nộp án phí. Bà H được hoàn lại số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0016055 ngày 02/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

Anh Phạm Hoàng N, anh Phạm Minh K và chị Phạm Thị Bích S mỗi người chịu 600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng anh chị được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng theo biên lai số 0016472 ngày 12/5/2020; số tiền 300.000đồng theo biên lai số 0016473 ngày 12/5/2020 và số tiền 300.000đồng theo biên lai số 0016474 ngày 12/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G. Như vậy, anh K, anh N, chị S mỗi người còn phải nộp 300.000đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 29 tháng 7 năm 2022, nguyên đơn ông Lê Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Hoàng N, anh Phạm Minh K và chị Phạm Thị Bích S có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T giữ nguyên kháng cáo, không bổ sung tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Đề nghị, Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Phạm Hoàng N, anh Phạm Minh K và chị Phạm Thị Bích S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không bổ sung tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo.

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

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

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Phạm Hoàng N, anh Phạm Minh K và chị Phạm Thị Bích S ; giữ nguyên Bản

án dân sự sơ thẩm số 207/2022/DS-ST ngày 19/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện G.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H và yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Hoàng N, anh Phạm Minh K, chị Phạm Thị Bích S, Tòa cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” được xem xét giải quyết theo Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, là có căn cứ.

[2]. Về tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị M, bà Hồ Thị B vắng mặt; Đại diện ủy quyền của bị đơn chị Dương Mỹ L, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T1, anh La Quốc H3, Văn phòng C1, Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, Ủy ban nhân dân huyện G, chị Ngô Thị Mỹ H1, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T và Ngân hàng N1 chi hành Gò Công Đ có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

[3]. Xét thời hạn kháng cáo: Ngày 19/7/2022 Tòa án huyện G ban hành bản án số 207/2022/DS-ST, đến ngày 29/7/2022 nguyên đơn bà H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh N, anh K và chị S nộp kháng cáo cùng biên lai tạm ứng án phí. Như vậy, kháng cáo của bà H, anh N, anh K và chị S còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét.

[4]. Xét nội dung kháng cáo: Nguyên đơn bà H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh N, anh K và chị S cho rằng không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 233, tờ bản đồ số 7, diện tích 1139,2m², tọa lạc ấp B, xã T, huyện G mà chỉ cầm cố để vay tài sản của bà O. Quyền sử dụng đất trên là tài sản chung của vợ chồng bà H và ông K1 nên một mình bà H chuyển nhượng là không đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, yêu cầu độc lập của anh N, anh K và chị S.

[4.1]. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/12/2011 giữa bà Lê Thị H với bà Trần Thị Tuyết O đối với phần đất thửa 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 1139,2m², tọa lạc ấp B, xã T, huyện G đã được văn phòng C1 công chứng ngày 09/12/2011. Số công chứng 170, quyền số 01/TP/CC/HĐGD; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/4/2012 giữa bà Lê Thị H với bà Nguyễn Thị Tuyết O1 đối với phần đất số thửa

233, tờ bản đồ số 7, diện tích 1139,2m², tọa lạc ấp B, xã T, huyện G đã được Văn phòng C1 công chứng ngày 24/6/2012. Số công chứng 458, quyền số 01/TP/CC/HĐGD: Xét thấy, cả hai hợp đồng chuyển nhượng có cùng chủ thể là bà Lê Thị H và bà Trần Thị Tuyết O, đối tượng giao dịch là phần đất thửa 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 1139,2m², tọa lạc ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Căn cứ văn bản trình bày ngày 30/9/2019, Văn phòng C1 xác định tại thời điểm giao dịch chuyển nhượng thì Văn phòng C1 chưa cài đặt phần mềm quản lý công chứng nên hợp đồng số 458 ngày 26/4/2012 do thư ký khác soạn thảo nên không phát hiện ra đã có giao dịch rồi. Hai hợp đồng về thủ tục đầy đủ nhưng hợp đồng số 170 ngày 09/12/2011 các đương sự chưa nhận nên chưa phát sinh hiệu lực.

Bà H cho rằng chồng của bà là ông Phạm Tấn K1 bị nhược điểm về thần kinh và ông đang điều trị với chuẩn đoán tâm thần phân liệt thể di chứng từ năm 31 tuổi đến nay và đang hưởng trợ cấp xã hội của Nhà nước. Bà H khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà O, bà có làm đơn xin xác nhận tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện G với nội dung “Thửa đất 234 là tài sản riêng của bà. Bà H cũng thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 1139,2m², tọa lạc ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang với bà O với mục đích cầm cố vay tiền của bà O cho bà M mượn nhưng bà không có chứng cứ chứng minh.

Căn cứ vào tờ giấy phân bảo lãnh ngày 26/01/2013, thể hiện bà M và bà H có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà O, nếu thay đổi ý định không thực hiện chuyển nhượng thì bà M có trách nhiệm trả đủ số tiền 665.000.000 đồng cho bà O và thể hiện bà H nhận toàn bộ số tiền 665.000.000 đồng, biên nhận trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/01/2013. Do đó, khẳng định giữa bà H, bà O có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 1139,2m², tọa lạc ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang để bà H nhận tiền từ bà O cho bà M mượn, không có cầm cố đất để vay tiền như lời trình bày của bà H, bà M và bà H cũng không có chứng cứ chứng minh cho rằng đây là hợp đồng giả tạo.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H với bà Trần Thị Tuyết O đối với phần đất thửa 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.139,2m², tọa lạc ấp B, xã T, huyện G được Văn phòng C1 công chứng công chứng ngày 24/6/2012, Số công chứng 458, quyền số 01/TP/CC/HĐGD là đúng quy định pháp luật.

[4.2]. Đối với yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thửa 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.139,2m², tọa lạc ấp B, xã T, huyện G, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02333 do UBND huyện G cấp ngày 14/01/2014 cho ông Phạm Văn T1: Xét thấy, bà Trần Thị Tuyết O và ông Phạm Văn T1 thừa nhận, bà O lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 thửa đất 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.139,2m² được Văn phòng C3, quyền số

01/2013 TP/CC-SCC/HĐGD thực chất đây là hợp đồng giả cách do bà O thỏa thuận nhờ ông T1 đứng tên dùng phần đất nêu trên, mục đích để thế chấp vay vốn ngân hàng, không nhằm mục đích chuyển nhượng và không nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác. Lời thừa nhận này phù hợp với chứng cứ là tờ giấy thỏa thuận ngày 24/01/2014 (bút lục 103,102) nên ông T1 đã được đứng tên thừa đất nêu trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02333 do UBND huyện G cấp ngày 14/01/2014. Do đó, giao dịch này vô hiệu nhưng không làm phát sinh hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Bà H, anh N, anh K, chị S yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T1 đứng tên là có cơ sở, tuy nhiên căn cứ mục 2 phần II của Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số thắc mắc số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử nhận thấy không cần thiết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T1.

[4.3]. Đối với yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP415269, thửa đất số 660, tờ bản đồ số 07, diện tích 594,5m², đất tọa lạc ấp B, xã T, huyện G, Tiền Giang do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 31/10/2018 cho ông La Quốc H3 đứng tên: Xét thấy, ngày 22/6/2017 Chi cục Thi hành án dân sự huyện G có Quyết định số 46/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản thế chấp diện tích 1.139,2m², thửa đất số 234, tờ bản đồ số 7, đất tại ấp B, xã T, huyện G, Tiền Giang. Ngày 27/4/2018, ông La Quốc H3 là người mua tài sản bán đấu giá theo hợp đồng mua tài sản bán đấu giá số 13/2018/HĐ.MBTADDG với diện tích 594,5m², một phần thửa đất 234, tờ bản đồ số 7, đất trồng cây lâu năm với giá khởi điểm 699.007.320đồng và ông H3 đã được giao tài sản xong. Đồng thời Chấp hành viên đã ra Quyết định số 13/QĐ-CCTHADS ngày 20/8/2018 về việc giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá và đã tiến hành các thủ tục giao tài sản kê biên nêu trên cho ông H3 theo quy định tại Điều 103 Luật thi hành án được sửa đổi bổ sung năm 2014. Hiện anh H3 đã được đứng tên diện tích 594,5m², thửa đất số 660, tờ bản đồ số 7, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09267 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 31/10/2018.

Mặt khác, trong thời gian Chi cục Thi hành án tiến hành cưỡng chế, kê biên, xử lý tài sản thi hành án thì bà H cũng không có ý kiến, tranh chấp hoặc đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định tại Điều 75 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014. Trong giai đoạn bán đấu giá tài sản thì các đương sự hoặc cơ quan có liên quan cũng không có ý kiến gì đối với kết quả bán đấu giá theo quy định tại Điều 102 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Như vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình mua tài sản là anh H3 thông qua bán đấu giá tài sản nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 103 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014 và

khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 660, tờ bản đồ số 7 cho anh La Quốc H3.

[5]. Đối với phần đất còn lại thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 544,8m²: Xét thấy, ông T1 ông thừa nhận có đứng tên dùm bà O mục đích để vay vốn Ngân hàng, ông đồng ý trả lại thửa đất nêu trên cho bà O. Bà O đồng ý với ý kiến của ông T1 và có ý kiến đồng ý giao lại diện tích 544,8m², thửa đất số 234, tờ bản đồ số 7 do ông T1 đứng tên cho bà H, được bà H đồng ý. Xét thỏa thuận giữa ông T1, bà O, bà H là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức, pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6]. Từ những phân tích trên, Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh N, anh K và chị S là có cơ sở.

[7]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà H, anh N, anh K2, chị S không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm. Xét bà H là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 miễn án phí cho bà H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 227 và Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 102, 103 Luật thi hành án dân sự năm 2014; 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 Tòa án; Luật Thi hành án dân sự.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H, anh Phạm Hoàng N, anh Phạm Minh K và chị Phạm Thị Bích S; Giữ nguyên bản án Dân sự sơ thẩm số 207/2022/DS-ST ngày 19/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện G.

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Phạm Hoàng N, anh Phạm Minh K và chị Phạm Thị Bích S.

Bà Lê Thị H được quyền sử dụng diện tích 544,8m² (trong đó có 100m² đất ở nông thôn và 444,8m² đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa đất 234 (thửa đất mới 661), tờ bản đồ số 7, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02333 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 14/01/2014 cho ông T1 đứng tên, đất tại ấp B, xã T, huyện G, Tiền Giang, có vị trí như sau:

- + Đông giáp đất Nguyễn Thanh T7;
- + Tây giáp đất La Quốc H3;
- + Nam giáp đất Phạm Hoàng S1, Nguyễn Thanh T7;
- + Bắc giáp Quốc lộ E.

(Có sơ đồ vị trí khi đất kèm theo)

Bà H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Buộc Ngân hàng N1 chi nhánh G giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02333 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 14/01/2014 do ông T1 đứng tên cho bà Lê Thị H để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

1.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị H được miễn nộp án phí. Bà H được hoàn lại số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0016055 ngày 02/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

Anh Phạm Hoàng N, anh Phạm Minh K và chị Phạm Thị Bích S mỗi người chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng anh chị được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0016472 ngày 12/5/2020; số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0016473 ngày 12/5/2020 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0016474 ngày 12/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G. Như vậy, anh K, anh N, chị S mỗi người còn phải nộp thêm 300.000 đồng.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

2.1. Bà Lê Thị H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

2.2. Anh Phạm Hoàng N, chị Phạm Thị Bích S, anh Phạm Minh K mỗi người chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng anh chị được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0006343 ngày 03/8/2022; số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0006344 ngày 03/8/2022 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0006345 ngày 03/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, xem như đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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 án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 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;
 - VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND huyện G;
 - Chi cục huyện G;
 - Các đương sự;
 - Công bố bản án trên cổng TTĐT;
 - Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
- DSPT-2023-T

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

Trần Hữu Tính