| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH TIỀN GIANG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh P** |

Bản án số: 245/2023/DS-PT
Ngày: 25- 04 - 2023
V/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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 P thẩm gồm có*:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Trần Văn Đạt**

*Các Thẩm phán*: Bà **Trương Thị Tuyết Linh**

Bà **Nguyễn Ái Đoan**

*- Thư ký phiên tòa*: Bà **Nguyễn Thị Thúy Phương**- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 25 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử P thẩm công khai vụ án thụ lý số: 498/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp *"Quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thị xã G tỉnh T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử P thẩm số: 502/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

*1.* Ông Phạm Thanh H, sinh năm 1961 (chết năm 2021);

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H:*

*1.1* Chị Phạm Thị H, sinh năm: 1979 (xin vắng mặt);

*1.2.* Bà Lê Thị N, sinh năm 1959;

Cùng địa chỉ: Ấp 6, xã T, huyện G, tỉnh t;

*2.* Bà Lê Thị N, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Ấp 6, xã Tân Phước, huyện Gò Công Đông, tỉnhTiền Giang;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị C, sinh năm: 1978(có mặt);

Địa chỉ: ấp Cầu Xây, xã K, huyện G, tỉnh T

(Theo văn bản ủy quyền ngày 07/6/2021)

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Tuyết Ng, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp T xã L thị xã G, tỉnh T;

Tạm trú: Số 57 Phước Thiện, Khu phố 4, Phường X , thị xã G, tỉnh T

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn Tr, sinh năm: 1964(có mặt).

Địa chỉ: Ấp T xã L thị xã G, tỉnh T;

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

*1.* Ông Lê Văn Ph, sinh năm: 1966 (Xin Vắng mặt);

Địa chỉ: ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh T;

*2*. Bà Lê Thị h, sinh năm: 1972(Vắng mặt);

Địa chỉ: ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh T;

*3.* Ông Phan H Sơn, sinh năm: 1964; (chết năm: 2018)

Địa chỉ: số 328/38 Phan Văn Trị, phường 11, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh;

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H Sơn:*

- Chị Phan Nguyễn Lan Quỳnh, sinh năm: 1989(Vắng mặt);

- Chị Phan Nguyễn Lan Hương, sinh năm: 1997(Vắng mặt);

- Bà Trần Thị Sang, sinh năm: 1934(vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 122/936H Nguyễn Kiệm, phường 3, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh;

-. Bà Lê Thị h, sinh năm: 1972(Vắng mặt);

Địa chỉ: ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh T;

*Người thừa kế theo di chúc của ông H Sơn:*

- Bà Phan Thị Thu H, sinh năm: 1965(Vắng mặt);

Địa chỉ: 20/E33 đường 3/2, phường X 2, Quận Y , Thành Phố H;

*4*. Ông Dương Hữu S, sinh năm: 1964(Vắng mặt);

Địa chỉ: ấp 6, xã Tân Phước, huyện G, tỉnh T;

*5*. Bà Dương Thị L, sinh năm: 1960(Vắng mặt);

Địa chỉ: ấp 6, xã T, huyện G, tỉnh T;

*6*. Bà Nguyễn Thị g, sinh năm: 1979(Vắng mặt);

Địa chỉ: E1/56 ấp 5, xã Long Hưng, huyện B, thành phố H;

*7*. Bà Trần Thị TH, sinh năm: 1976(Vắng mặt);

Địa chỉ: ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh T;

*8*. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm: 1973(Vắng mặt);

Địa chỉ: ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh T;

*9*. Ông Huỳnh Văn P, sinh năm: 1971(xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 03 Phan Bội Châu, Khu phố 1, Phường X , thị xã G, tỉnh T

*10*. Ông Phan Văn TR, sinh năm: 1971(Vắng mặt);

Địa chỉ: ấp 6, xã Tân Phước, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang;

*11*. Bà Nguyễn Thị Hiền, sinh năm: 1978(Vắng mặt);

Địa chỉ: ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh T;

*12*. Ông Lê Minh H, sinh năm: 1994(Vắng mặt);

Địa chỉ: ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh T;

*13*. Bà Trần Thị L, sinh năm: 1978(Vắng mặt);

Địa chỉ: ấp 6, xã Tân Phước, huyện G, tỉnh T;

*14*. Ông Lê Thanh T, sinh năm: 1968(Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 152 đường 862, Khu phố 1, Phường X , thị xã G, tỉnh T

*15*. Ông Huỳnh Văn Tr, sinh năm 1964(Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 57 Phước Thiện, Khu phố 1, Phường X , thị xã G, tỉnh T

*16*. Ủy ban nhân dân thị xã G, TG (Vắng mặt);

*17*. Phòng Công chứng số 2 thị xã G, tỉnh T.

Đại diện: Triệu Kim E –Trưởng phòng (xin vắng mặt).

*- Người kháng cáo: nguyên đơn Lê Thị N, bị đơn Phạm Thị Tuyết Ng.*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo án sơ thẩm, chị Phạm Thị Cẩm Vân là đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Nhẫn trình bày*:

Ngày 10 tháng 12 năm 2012, do bà Nga thiếu vốn làm ăn nên có hỏi mượn của ông H, bà NH phần đất diện tích 3.275m$^2$ ở ấp Gò Xoài, xã Tân Trung, thị xã Gò Công để vay vốn tại Ngân hàng nên ông H, bà NH cùng bà Nga đến Phòng công chứng số 02 tỉnh Tiền Giang làm thủ tục sang tên đất cho bà Nga đứng tên để tiện việc thế chấp. Trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Việc mượn này có làm giấy viết tay thể hiện rõ nội dung là mượn để thế

chấp. Sau khi làm thủ tục xong thì phía bà Nga có đến gặp ông H xin mượn lại các biên nhận bản chính để bà quyết toán gì đó với bên nuôi sò. Do tin tưởng nên ông H giao lại toàn bộ giấy biên nhận cho bà Nga và sau đó được bà Nga gửi lại bản phô tô.

Khi hoàn tất thủ tục công chứng thì bà Nga tự ý làm thủ tục sang tên đất cho bà và bà Nga tự ý sang nhượng lại phần đất này cho nhiều người mà không được sự đồng ý của ông H, bà NH.

Nay nguyên đơn yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết ngày 27/12/2012 giữa ông Phạm Thanh Hvà bà Lê Thị Nhvới bà Phạm Thị Tuyết NG; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01152 ngày 04/01/2013 do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công cấp cho bà Phạm Thị Tuyết NG.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết ngày 27/12/2012 giữa bà Phạm Thị Tuyết NG với ông Phan Hải Svà bà Lê Thị Hà; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công cấp cho ông Phan Hải Svà bà Lê Thị Hà.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết ngày 27/12/2012 giữa bà Phạm Thị Tuyết NG với bà Nguyễn Thị G; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công cấp cho bà Nguyễn Thị G.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết ngày 27/12/2012 giữa bà Phạm Thị Tuyết NG ông Phan Văn Trvà bà Dương Thị L1; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công cấp cho ông Phan Văn Trvà bà Dương Thị L1.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết ngày 27/12/2012 giữa bà Phạm Thị Tuyết NG với ông Dương Hữu Svà bà Trần Thị L2; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công cấp cho ông ông Dương Hữu Svà bà Trần Thị L2.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết ngày 27/12/2012 giữa bà Phạm Thị Tuyết NG với ông Lê Văn Ph; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công cấp cho ông Lê Văn Ph.

*Bị đơn bà Phạm Thị Tuyết Ng trình bày:* Phần đất tranh chấp bà sang nhượng của ông H, bà NH giá 100.000.000 đồng, việc sang nhượng đã qua Phòng công chứng số 2 tỉnh Tiền Giang và Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đứng tên. Đất này bà đã chuyển nhượng cho nhiều người. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không đồng ý.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình ông Huỳnh Văn P trình bày:*

Năm 2013, ông có cho bà Nga vay số tiền 650.000.000 đồng và bà Nga thế chấp quyền sử dụng đất ở Gò Xoài, xã Tân Trung cho ông. Nay bà Nga đã trả xong tiền nên ông không ý kiến gì.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình ông Phan H Sơn và bà Lê Thị h trình bày:*

Ông bà có sang nhượng của bà Nga phần đất thuộc thửa 2018, tờ bản đồ số 02 ở ấp Gò Xoài, xã Tân Trung với diện tích 210m$^2$ giá 162.000.000 đồng và việc sang nhượng này hoàn toàn hợp L.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bà Nguyễn Thị g trình bày:* Bà có sang nhượng của bà Nga phần đất diện tích 350m$^2$ với giá 270.000.000 đồng.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình ông Phan Văn TR và bà Dương Thị L trình bày:* Ông bà có sang nhượng của bà Nga phần đất diện tích 175m$^2$ với giá 135.000.000 đồng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình ông Dương Hữu S và bà Trần Thị L trình bày:* Ông bà sang nhượng của bà Nga phần đất diện tích 175m$^2$ với số tiền 135.000.000 đồng và đã làm thủ tục sang tên xong.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị TH trình bày:* Ông bà có sang nhượng của bà Nga phần đất ngang trước 4.7m, ngang sau 6.0 m và dài 35 m với số tiền 80.000.000 đồng. Hồ sơ đang chuẩn bị hoàn tất nhận giấy chứng nhận thì phát hiện có tranh chấp nên các bên đã tự thống nhất huỷ bỏ xong.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình ông Lê Văn Ph là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Năm 2013, ông có sang nhượng của bà Nga phần đất diện tích 350 m$^2$ và khi sang nhượng thì hòan toàn không biết nguồn gốc đất này là của ông H. Hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận hợp L nên trước yêu cầu khởi kiện của ông H, bà NH, ông không đồng ý.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Lê Thanh T1 trình bày:* Việc tranh chấp giữa ông và bà Nga đã giải quyết xong, xin rút lại yêu cầu độc lập.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Huỳnh Văn T2 trình bày:* Việc tranh chấp giữa bà Nga và nguyên đơn ông không có ý kiến gì.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của của anh Hải Sơn không có ý kiến gì đối với việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công trình bày:*

Trường hợp ông H, bà NH chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nga theo hợp đồng chuyển nhượng số 4222 do Phòng công chứng số 02 thị xã Gò Công chứng thực ngày 27 tháng 12 năm 2012.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nga là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 20 Quyết định số 37/2011/QĐ-UBND ngày 15 tháng 11 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang ban hành.

Về yêu cầu của ông H hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số do Ủy ban cấp cho các đương sự đứng tên thì Ủy ban không có ý kiến gì đề nghị Tòa án xử theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 02 tỉnh Tiền Giang trình bày:*Việc công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng theo quy định pháp luật, không có ý kiến đối với vụ việc tranh chấp.

Tại Bản án dân sơ thẩm số: 194/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thị xã G tỉnh T áp dụng khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 697, Điều 688, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 46, 48, 49, 50 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết 02/2004 ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc bà Phạm Thị Tuyết Ng có nghĩa vụ trả cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Thanh H và bà Lê Thị N giá trị tính bằng tiền đối với thửa đất số 1826, diện tích 3.275 $m^2$ đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tại ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01152 do Ủy ban nhân dân thị xã G tỉnh T cấp ngày 04 tháng 01 năm 2013 cho bà Phạm Thị Tuyết Ng đứng tên với số tiền 6.051.467.000 đồng sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên pH thi hành án còn pH chịu tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng thời gian chưa thi hành án.

- Không chấp nhận các yêu cầu:

+ Bà Phạm Thị Tuyết Ng trả lại thửa đất số 1826, diện tích 3.275 $m^2$ đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tại ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01152 do Ủy ban nhân dân thị xã G tỉnh T cấp ngày 04 tháng 01 năm 2013 cho bà Phạm Thị Tuyết Ng đứng tên.

+ Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký kết giữa ông Phạm Thanh Hvà bà Lê Thị Nhvới bà Phạm Thị Tuyết NG; bà Phạm Thị Tuyết NG với ông Phan Hải Svà bà Lê Thị Hà; bà Phạm Thị Tuyết NG với bà Nguyễn Thị G; bà Phạm Thị Tuyết NG ông Phan Văn Trvà bà Dương Thị L1; bà Phạm Thị Tuyết NG với ông Dương Hữu Svà bà Trần Thị L2; bà Phạm Thị Tuyết NG với ông Lê Văn Ph.

+ Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công cấp cho bà Phạm Thị Tuyết NG; ông Phan Hải Svà bà Lê Thị Hà;

bà Nguyễn Thị G; ông Phan Văn Trvà bà Dương Thị L1; ông Dương Hữu Svà bà Trần Thị L2; ông Lê Văn Ph.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Lê Thanh T1.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 04 tháng 10 năm 2022, nguyên đơn bà Lê Thị N có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu Cầu Tòa P thẩm xét lại theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, xin nhận lại phần diện tích đất bà Phạm Thị Tuyết Ng còn đứng tên, phần diện tích đất bà Nga đã chuyển nhượng cho người khác bà xin nhận bằng giá trị.

Ngày 08 tháng 10 năm 2022, bị đơn bà Phạm Thị Tuyết Ng có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu tòa P thẩm xét xử lại theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa P thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo và bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa P thẩm:

-Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử P thẩm đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa P thẩm

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo: Ngày 04/4/2023 bà Hoàng Thanh Lan có đơn khiếu nại trình bày, bà Lan đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Phạm Thị Tuyết Ng. Xét thấy, Tòa án sơ thẩm không đưa bà Lan vào tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng. Đề nghị hội đồng xét xứ P thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên hủy bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Lê Thị N và bị đơn Phạm Thị Tuyết Ng, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa P thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp *"Quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"* là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm thì nguyên đơn Lê Thị N, bị đơn Phạm Thị Tuyết Ng kháng cáo bản án trong thời hạn luật định. Bà NH thuộc trường hợp miễn tiền tạm ứng

án phí P thẩm, Bà Nga nộp tạm ứng án phí P thẩm đầy đủ nên được xE xét theo thủ tục P thẩm.

[1.1] Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông H, bà Phạm Thị H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm có: Đại diện phòng công chứng số 2, ông Huỳnh Văn P cùng có đơn xin xét xử vắng mặt. tất cả những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan còn lại đều vắng mặt nhiều lần không rõ lý do, nên Hội đồng xét xử P thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo qui định tại khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, ông H và bà NH là vợ chồng có phần đất tại thửa 1826, diện tích 3.275 $m^2$ đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm tại ấp Gò Xoài, xã Tân Trung, thị xã G tỉnh T do ông Phạm Thanh H đứng tên quyền sử dụng đất ngày 06/9/2007. Theo ông H, bà NH trình bày do bà Nga cần vốn làm ăn nên có hỏi mượn vợ chồng ông quyền sử dụng đất nêu trên để bà Nga vay vốn tại ngân hàng, hai bên đã làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi đứng tên quyền sử dụng đất thì bà Nga chuyển nhượng cho nghiều người. Ông H chứng minh bằng tờ giấy photo ghi ngày 10/12/2012 nội dung bà Nga mượn tạm giấy đất của ông H sang tên để bà Nga vay vốn ngân hàng vì bà Nga có giấy phép kinh doanh dễ dàng vay vốn sinh hoạt nghề nghiệp. Bà Nga thì cho rằng vào năm 2012 hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nêu trên với giá 100.000.000đồng, hai bên đã thực hiện xong việc chuyển nhượng đất, bà Nga đã chuyển nhượng đất cho nhiều người thì phát sinh tranh chấp. Sau khi tòa án sơ thẩm xét xử buộc bà Nga hoàn trả tiền giá trị đất theo giá đất tại thời điểm tranh chấp thì bà Nga và bà NH cùng kháng cáo bản án sơ thẩm. Bà NH kháng cáo đối với các phần đất bà Nga đã chuyển nhượng cho người khác thì bà Nga có trách nhiệm hoàn trả trị giá bằng tiền, đối với phần đất còn lại thì bà Nga pH giao trả lại cho bà NH. Bà Nga kháng cáo không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H, bà NH.

[3] Trong quá trình chuẩn bị xét xử P thẩm, ngày 04/4/2023 Tòa án P thẩm có nhận được đơn khiếu nại của bà Hoàng Thanh Lan, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số 79, Khu Phố 1, Thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang. Nội dung khiếu nại bà Lan cho rằng: "*Ngày 25/7/2022 bà Phạm Thị Tuyết Ng, sinh năm 1970, địa chỉ Ấp Thuận Hào, xã Long Thuận, Thị xã G tỉnh T có thỏa thuận sang nhượng cho bà Lan thửa đất số 2024, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.622,7$m^2$, địa chỉ: Ấp Gò Xoài, xã Tân Trung, thị Xã Gò Công với giá chuyển nhượng thực tế là 2.500.000.000đồng (có biên nhận nhận tiền) nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 1.600.000.000đồng. Hai bên lập hợp đồng được văn phòng công chứng Phú Mỹ công chứng. Hai bên đã giao nhận đủ tiền và giao nhận đất xong. Tôi nhờ dịch vụ bên ngoài thực hiện thủ tục cấp giấy, tôi liên hệ nhận giấy chứng nhận thì những người này cứ hẹn lần lược nói hồ sơ khó khăn do có người giáp ranh đất*

*tranh chấp ranh nên chưa cấp giấy được ... tôi không biết tranh chấp giữa ông Phạm Thanh H và bà Phạm Thị Tuyết Ng…”*. Bà Lan gửi cùng hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng chứng thực. Bà Lan trình bày bà đã chuyển nhượng đất của bà Nga đã giao tiền và nhận đất nhưng quá trình Tòa sơ thẩm giải quyết bà Lan không được biết. Bà Nga cũng không khai báo với Tòa sơ thẩm nên bà Lan có đơn khiếu nại.

Xét thấy, quá trình thụ lý và giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm thì các đương sự (bà Nga) không cung cấp thông tin về việc chuyển nhượng đất cho bà Hoàng Thanh Lan, nên Tòa sơ thẩm đã không đưa bà Lan và Văn phòng công chứng Phú Mỹ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Đây là tình tiết mới trong quá trình xét xử P thẩm, Tòa án P thẩm không thể đưa bà Lan và Văn phòng Công chứng Phú Mỹ vào tham gia tố tụng tại phiên tòa P thẩm, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự và đảm bảo 2 cấp xét xét xử, Hội đồng xét xử P thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm theo khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giao hồ sơ về Tòa án sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo qui định của pháp luật.

[4] Do hủy bản án sơ thẩm nên chưa xE xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Lê Thị N và bị đơn Phạm Thị Tuyết Ng.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Các đương sự không pH chịu án phí dân sự P thẩm, án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi Tòa án sơ thẩm thụ lý giải quyết theo thẩm quyền.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu,nộp, quản lý và sử dụng án phí, L phí của Ủy Ban Thường Vụ Quốc hội.

**Xử:**

1-Hủy toàn bộ án án dân sự sơ thẩm số 194/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thị xã G tỉnh T đã xét xử vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.” giữa nguyên đơn là Phạm Thanh H , Lê Thị N và bị đơn là Phạm Thị Tuyết Ng.

2- Giao hồ sơ vụ án cho Tòa Án nhân dân thị xã G tỉnh T giải quyết lại theo đúng qui định của pháp luật.

3-Về án phí P thẩm: Các đương sự không pH chịu án phí dân sự P thẩm, nên hoàn lại cho bà Phạm Thị Tuyết Ng số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí P thẩm

theo biên lai thu số 0007044 ngày 08/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Thị xã G tỉnh T .

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

***Nơi nhận:***
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã Gò Công;
- Chi cục THADS thị xã Gò Công;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ P THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Văn Đạt**