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

Bản án số: 26/2018/DS-PT
Ngày 12-01-2018
V/v tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H 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: Bà Lưu Thị Thu Thủy.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Ngoan

Ông Phan Văn Huyện

-***Thư ký phiên tòa:*** Ông Lưu Duy Mạnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang***: Bà Đỗ Thị Phương Thảo – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 12 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 283/2017/TBTL-DS ngày 07 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 119/2017/DS-ST ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo và bị Viện kiểm sát nhân dân thành phố M kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 362/2017/QĐ - PT ngày 22 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Bùi Văn T, sinh năm 1968;

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1974;

Địa chỉ: số 207, tổ 1, khu phố 5, Phường 9, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T:*

Ông Lê Thành Đ –Văn phòng luật sư Bình Nguyên thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1978;

Địa chỉ: số 71 ấp T3, xã T4, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông H:*

Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1957;

Địa chỉ: số 125/3 L3, khu phố 8, Phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/11/2017, số công chứng 5999, quyển số 01/2017TP/CC-SCC/HĐGD)

-*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H:* ông Phạm Ngọc D – Văn phòng luật sư Phạm Ngọc D thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang.

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

1. Bà Lý Ngọc K, sinh năm 1970;

Địa chỉ: số 257, khu phố 4, Phường 9, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Trần Minh T1, sinh năm 1976;

Địa chỉ: số 257, khu phố 4, Phường 9, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3. Bà Mai Thị Hồng H1, sinh năm 1979;

Địa chỉ: 139 ấp H2, xã G, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

4. Ông Bùi Văn K1, sinh năm 1965;

Địa chỉ: 207, tổ 1, khu phố 5, Phường 9, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

5. Chị Bùi Thị Hồng T2, sinh năm 1995;

Địa chỉ: 207, tổ 1, khu phố 5, Phường 9, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

6. Bùi Thanh S, sinh ngày 13/6/2006;

Địa chỉ: 207, tổ 1, khu phố 5, Phường 9, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Người đại diện theo pháp luật của cháu S là ông Bùi Văn T)

7. Ủy ban nhân dân thành phố M

Địa chỉ: 36, Hùng Vương, Phường 7, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn H3 – Chủ tịch UBND Thành phố T.

Người đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: ông Phan Văn H4 – Phó chủ tịch UBND thành phố M (Theo văn bản ủy quyền số 7952/UB-UBND ngày 09/12/2016).

-*Người kháng cáo:* nguyên đơn Bùi Văn T.

-*Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân thành phố M.

(Có mặt ông T, bà L, ông D, ông K1, chị T2, luật sư Đ, luật sư D. Vắng chị K, anh T1, chị H1, ông H4).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo án sơ thẩm:

- Nguyên đơn - Ông Bùi Văn T và bà Trần Thị L trình bày:

Ông T và bà L là vợ chồng. Ông T là người được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH01621 ngày 18/2/2014.

Vào ngày 16/02/2016, ông T, bà L thế chấp tài sản trên cho ông Nguyễn Văn H để vay 250.000.000 đồng, lãi suất 5%/tháng, trả lãi vào ngày 26 dương lịch hàng tháng. Khi ra phòng công chứng thì ông H có xác lập thêm văn bản thỏa thuận ghi trong vòng 12 tháng (kể từ ngày 26/2/2016) bên ông T, bà L được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng lại tài sản trên với giá 250.000.000; đồng thời ông H cũng cam kết không chuyển nhượng đất cho người thứ ba.

Tuy nhiên sau đó do ông T, bà L chỉ trả 01 tháng tiền lãi là 12.500.000 đồng, còn tiền lãi từ tháng 4/2016 cho đến nay ông bà vẫn chưa trả cho ông H.

Ngày 19/10/2016, ông T, bà L có mang tiền để trả lãi còn nợ nhưng ông H cho biết đã bán đất mà ông T, bà L đã thế chấp cho ông H

Nay ông T, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/2/2016 giữa ông Bùi Văn T, bà Trần Thị L và ông Nguyễn Ngọc H đối với phần đất 325,7m^2 thuộc thửa số 140, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất: khu phố 5, Phường 9, thành phố T, tỉnh Tiền Giang của Văn phòng công chứng Cửu Long, tỉnh Tiền Giang; hủy văn bản thỏa thuận về việc giao nhận tiền ngày 26/2/2016. Ông T, bà L sẽ trả nợ và lãi quá hạn từ tháng 4 năm 2016 cho đến khi xét xử xong vụ án.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H và hủy hợp đồng chuyển nhượng sử dụng đất ngày 10/10/2016 giữa ông Nguyễn Ngọc H, bà Mai Thị Hồng H1 với bà Lý Ngọc K. Trong trường hợp bà K đã được ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T, bà L yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K.

-Bị đơn Nguyễn Ngọc H trình bày:

Do không có nhu cầu sử dụng đất nên ngày 26/02/2016, ông T và bà L đã chuyển nhượng 325,7m^2 đất thuộc thửa số 140, tờ bản đồ số 14, tọa lạc khu phố 5, Phường 9, thành phố T, tỉnh Tiền Giang cho ông H.

Do chưa sắp xếp T chỗ ở mới, nên ông T, bà L đã thỏa thuận thuê nhà và đất đã bán cho ông H bằng "văn bản thỏa thuận v/v giao tiền ngày 26/02/2016" nhưng ông T, bà L đã không thực hiện đúng như thỏa thuận. Cụ thể từ khi ký văn bản thỏa thuận, ông T, bà L không trả tiền thuê nhà, đất đúng hạn nên ông T và bà L mất quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng lại nhà đất đã bán.

Ngày 10/10/2016, ông H đã bán nhà và đất trên cho bà Lý Ngọc K và hiện nay bà K đã được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà L.

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Chị Lý Ngọc K trình bày:

Vào ngày 10/10/2016, bà K có nhận chuyển nhượng nhà và đất từ ông Nguyễn Ngọc H và bà Mai Thị Hồng H1. Việc chuyển nhượng nhà đất đều đúng theo quy định pháp luật nên bà K mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên, vì vậy chị K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L.

-Anh Trần Minh T1 trình bày:

Anh là chồng của chị Lý Ngọc K, việc bà K nhận chuyển nhượng đất từ ông H và bà H1 thì anh hoàn toàn không tham dự do đi làm xa và anh để cho chị K đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng từ ông H, bà H1.

Việc chị K được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 325,7m^2 nêu trên là hoàn toàn đúng theo quy định pháp luật.

-Bà Mai Thị Hồng H1 trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Ngọc H, thống nhất với lời trình bày của ông H, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L.

-Ông Bùi Văn K1 trình bày:

Ông là anh ruột của ông T. Phần đất đang tranh chấp là của cha mẹ ông để lại chia cho các anh em, ông T đã đứng tên đối với phần đất được chia. Nay về việc tranh chấp giữa ông T, bà L với ông H, ông K1 không có ý kiến gì.

-Bà Bùi Thị Hồng T2 trình bày:

Chị T2 là con của ông T và bà L, chị hoàn toàn không biết việc cha mẹ chị thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 250.000.000 đồng. Chị cho rằng đây là đất hương quả do ông bà cha mẹ để lại nên cha mẹ chị không được quyền bán, thế chấp. Nay đối với việc tranh chấp giữa ông T, bà L với ông H chị yêu cầu Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật.

-UBND thành phố M trình bày:

Phần đất diện tích 325,7 m^2; loại đất trồng cây lâu năm; thuộc thửa 140; tờ bản đồ số 14; tọa lạc khu phố 5, Phường 9, thành phố M, tỉnh Tiền Giang do ông Bùi Văn T sử dụng đã được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất vào sổ số CH0162 ngày 18/2/2014.

Ngày 26/2/2016, ông T và bà Trần Thị L chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất trên cho ông Nguyễn Ngọc H, theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã được Văn phòng công chứng Cửu Long chứng thực số 1416 quyển số 01/2016TP/CC-SCC/HĐGD. Ông H không T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đối với phần đất được chuyển nhượng nêu trên mà được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M chỉnh lý nội dung chuyển nhượng tại trang 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CH0162 ngày 18/2/2014 do ông Bùi Văn T đứng tên.

Ngày 10/10/2016, bà Lý Ngọc K được ông Nguyễn Ngọc H và bà Mai Thị Hồng H1 chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được phòng công chứng số 1 chứng thực số 7249 quyển số 18TP/CC-SCC/HĐGD. Bà Lý Ngọc K được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ: CS05454; thửa số 140; tờ bản đồ số 14; diện tích 325,7 m^2; loại đất trồng cây lâu năm; do Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 04/11/2016.

Ủy ban nhân dân thành phố M yêu cầu Tòa án có văn bản gửi đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố M và Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Tiền Giang có ý kiến đối với trường hợp trên, do nhận thấy hồ sơ chuyển nhượng quyền

sử dụng phần đất trên giữa ông Bùi Văn T với ông Nguyễn Ngọc H; giữa ông Nguyễn Ngọc H với bà Lý Ngọc K do các đơn vị trên trực tiếp giải quyết.

Tại công văn số 845/CNVPĐK ngày 7/7/2017, chi nhánh văn phòng đăng ký trình bày: qua kiểm tra hồ sơ lưu, nhận thấy thành phần thủ tục hồ sơ đều đúng theo khoản 2 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên – Môi trường.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2017/DSST ngày 01/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 121; Điều 122; Điều 124; Điều 697; Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Xử:

1/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Văn T và Trần Thị L.

2/ Về án phí: Ông Bùi Văn T và bà Trần Thị L cùng chịu 400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Ngày 07/9/2017, ông Bùi Văn T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Viện kiểm sát nhân dân thành phố M có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 961/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/9/2017, kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm theo thủ tục phúc thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân Tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm theo Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Bùi Văn T thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố M xét xử lại vụ án theo thủ tục chung; đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên kháng nghị; ông Nguyễn Văn D (đại diện theo ủy quyền của bị đơn) không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông T, không đồng ý với kháng nghị của Viện kiểm sát. Ông Bùi

Văn K1, chị Bùi Thị Hồng T2 thống nhất với yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Văn T. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

-Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Văn T tranh luận: Theo Tờ di chúc của cha mẹ ông T thì ông T không được sang nhượng đất cho ai nhưng ông T và ông H lại kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H là trái với nội dung di chúc, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các anh em ông T. Trên đất tranh chấp có 05 ngôi mộ là thân nhân của ông T nhưng khi chuyển nhượng đất các bên không đề cập đến mồ mả hoặc lối đi vào khu mộ. Tại thời điểm xác lập hợp đồng, trong hộ khẩu của ông T có các thành viên là ông K1 và chị T2 nhưng ông K1 và chị T2 không hề hay biết việc ông T chuyển nhượng đất cho ông H và cũng không kí tên trong hợp đồng. Tòa án không đưa các anh chị em của ông T vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm.

-Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc H tranh luận: Tờ di chúc có nội dung căn nhà số 207, khu phố 5, phường 9, thành phố M không được sang bán nhưng căn nhà này không phải đối tượng tranh chấp trong vụ án, ông T không chuyển nhượng căn nhà này cho ông H. Về nguồn gốc đất ông T được hưởng theo di chúc đã được Ủy ban nhân dân Thành phố T cấp Giấy chứng nhận, trong Giấy chứng nhận không ghi nội dung là không được sang nhượng, tặng cho…nên ông T được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất này. Đất tranh chấp là thửa 141, tờ bản đồ số 5 là loại đất cây lâu năm, không phải loại đất ở nên không lệ thuộc vào nội dung di chúc. Tại thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm xét xử thì anh T3, chị L1 là người thuê đất đã trả lại phần đất đã thuê nên không cần thiết phải đưa anh Tùng, chị Linh vào tham gia tố tụng. Ông T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H là hợp đồng giả cách và số tiền 250.000.000 đồng ông nhận của ông H là giao dịch vay tiền nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Bà K là người mua nhà, đất của ông H ngay tình, hợp pháp nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

-Ý kiến phát biểu của kiểm sát viên: trong quá trình thụ lí, giải quyết vụ án, đương sự, thẩm phán và hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng qui

định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Văn T, chấp nhận quyết định kháng nghị 961/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/9/2017 của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm theo Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; nghe quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Chị Mai Thị Hồng H1, bà Trần Thị L, chị Lý Thị Ngọc K, anh Trần Minh T1 và ông Phan Văn Hoàng có đơn xin vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2].Về nội dung:

2.1. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Văn T, Hội đồng xét xử nhận thấy: Thửa đất số 140, tờ bản đồ số 14, diện tích 325,7m^2, loại đất cây lâu năm, tọa lạc khu phố 5, phường 9, thành phố M, tỉnh Tiền Giang do ông Bùi Văn T đứng tên chủ sử dụng đã được Ủy ban nhân dân Thành phố M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01621 ngày 18/02/2014.

Ngày 26/02/2016, ông T cùng vợ là bà Trần Thị L lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Nguyễn Ngọc H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L và ông H được chứng thực tại Văn phòng công chứng Cửu Long thành phố M. Về hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Trên cơ sở hợp đồng, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T công nhận quyền sử dụng đất cho ông H tại trang 3 của Giấy chứng nhận số CH 01621 ngày 01/4/2016 (bút lục 08-12).

Ngày 10/10/2016, ông Nguyễn Ngọc H cùng vợ là bà Mai Thị Hồng H1 lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Lý Ngọc K và bà K cũng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS05454 ngày 04/11/2016 (bút lục 59-62).

Xét, tại phiên tòa ông T, bà L trình bày ông bà có đến Văn phòng công chứng Cửu Long để kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, việc kí kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không có ai ép buộc. Tại thời điểm các bên kí kết hợp đồng thì phần đất trên không có ai tranh chấp. Xét, về hình thức, nội

dung và mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Ông T, bà L thừa nhận đã nhận số tiền 250.000.000 đồng của ông H và có tự nguyện kí tên vào "Văn bản thỏa thuận v/v giao tiền ngày 26/02/2016", nội dung ghi: trên thửa đất ông T, bà L chuyển nhượng cho ông H có căn nhà ông T, bà L xây dựng nhưng chưa được công nhận quyền sở hữu nhà ở. Ông T, bà L đồng ý giao nhà cho ông H và ông H đồng ý cho ông T, bà L tiếp tục sử dụng nhà, đất đã chuyển nhượng trong thời hạn tối đa 12 tháng. Hàng tháng ông T, bà L phải trả cho ông H số tiền 12,5 triệu đồng vào ngày 26 dương lịch, nếu quá 30 ngày ông T, bà L không trả được số tiền hàng tháng theo thỏa thuận thì phải giao nhà, đất cho ông H, đồng thời mất quyền ưu tiên mua lại nhà, đất và ông H được quyền chuyển nhượng nhà, đất cho người khác (bút lục 07).

Tại phiên tòa, ông T, bà L cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là hợp đồng giả cách nhằm che đậy một giao dịch dân sự khác, nhưng ông H không thừa nhận và ông T, bà L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Ông T, bà L còn cho rằng theo "Văn bản thỏa thuận v/v giao nhận tiền ngày 26/02/2016" thì ông bà được quyền ưu tiên mua lại tài sản trong thời hạn 12 tháng nhưng chưa hết thời hạn trên ông H đã bán tài sản cho bà K là trái với thỏa thuận. Xét, lời trình bày của ông T, bà L không được Hội đồng xét xử chấp nhận, bởi lẽ việc ông T, bà L khai có trả cho ông H một tháng tiền lãi là 12,5 triệu đồng nhưng đại diện ủy quyền của ông H không thừa nhận, mà ông T, bà L lại không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Như vậy, căn cứ vào văn bản thỏa thuận ngày 26/02/2016 thì ông T, bà L mới là người vi phạm thỏa thuận, nên mất quyền ưu tiên mua lại nhà, đất. Đến ngày 10/10/2016, ông H mới kí hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất cho chị Lý Ngọc K là phù hợp pháp luật.

Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2016 do ông H, bà H1 và chị K xác lập, được Phòng công chứng số 1 tỉnh Tiền Giang công chứng, chứng thực. Về hình thức, nội dung và mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Trên cơ sở hợp đồng, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho chị Lý Ngọc K là hoàn toàn phù hợp với Luật đất đai, do đó việc ông T, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H và bà K là không có căn cứ nên không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận.

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã điều tra, xác minh, thu thập và đánh giá chứng cứ đầy đủ, toàn diện. Do đó việc ông T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

2.2: Xét kháng nghị của Viện kiểm sát:

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát rút một phần nội dung kháng nghị, cụ thể như sau:

1/ Rút nội dung kháng nghị đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét công sức của chị Bùi Thị Hồng T1 vào việc giữ gìn, bồi thố, trồng cây trái trên đất.

2/ Rút nội dung kháng nghị đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị Huỳnh Thị Ngọc L1 và anh Huỳnh Thanh T3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Xét việc rút một phần nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ phù hợp pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Bởi lẽ, tại phiên tòa chị T1 trình bày nhà, đất tranh chấp có nguồn gốc của cha chị là ông T hưởng thừa kế từ ông bà nội của chị, chị không có công sức đóng góp, gìn giữ, tôn tạo đất hoặc sửa chữa nhà, nên chị không yêu cầu gì đối với ông T, bà L.

Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị Huỳnh Thị Ngọc L1 và anh Huỳnh Thanh T3 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng pháp luật. Bởi lẽ, căn cứ vào biên bản xác minh ngày 14/3/2017 (bút lục 148, 149) thì chị L1 đã chấm dứt hợp đồng thuê nhà với ông T, bà L và dọn đi vào ngày mùng 09 tháng giêng năm 2017, còn anh T4 thì thuê nhà của chị K, anh T1 (chồng chị K) ở sát vách nhà ông T, bà L, không có liên quan gì đến nhà, đất đang tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên nội dung kháng nghị cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm tách hai căn nhà trên đất để giải quyết bằng một vụ án khác là chưa đảm bảo tính khách quan và toàn diện của vụ án. Trên đất tranh chấp có 05 ngôi mộ và một tủ đựng cốt nhưng hai bên không thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng. Việc ông T, bà L tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này mà không có sự thỏa thuận hay thống nhất của các đồng thừa kế đối với 05 ngôi mộ là vi phạm pháp luật, trái với đạo đức xã hội. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang vào tham gia tố tụng, không xem xét tại thời điểm ông T, bà L chuyển nhượng đất cho

ông H tại sao không có ý kiến của chị T2 và ông K1 là người có chung hộ khẩu với ông T, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những người này. Về phần án phí thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Xét thấy: Việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết các ngôi mộ trên đất mà tách ra giải quyết bằng một vụ án khác là có căn cứ, bởi trong vụ án này nguyên đơn có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H và chị K. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập về việc buộc nguyên đơn giao nhà, đất. Hiện nhà, đất tranh chấp hiện vẫn do các nguyên đơn quản lý, sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, chưa buộc các nguyên đơn giao nhà, đất cho ông H hoặc chị K do ông H và chị K chưa có yêu cầu. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm tách việc giải quyết mồ mả trên đất thành một vụ án khác khi các bên có yêu cầu là phù hợp pháp luật.

Căn cứ vào các chứng cứ đã T thu thập trong hồ sơ vụ án, xét thấy việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị K là đúng quy định của Luật đất đai, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho chị K. Vì vậy, không cần thiết phải đưa cơ quan này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Viện kiểm sát cho rằng ông K1, chị T2 là thành viên của hộ gia đình ông T nhưng khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H không có sự đồng ý của ông K1 và chị T2. Xét thấy, phần đất tranh chấp do cá nhân ông Bùi Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn căn nhà thuộc quyền sở hữu của ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Tại phiên tòa, ông K1 và chị T2 trình bày không có công sức đóng góp trong khối tài sản này. Do đó, ông T được tự mình định đoạt việc mua bán, chuyển nhượng nhà, đất mà không cần ý kiến hoặc sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình.

Về ý kiến của ông K1 cho rằng đất tranh chấp là đất hương hỏa do cha mẹ của ông để lại cho ông T theo di chúc. Tờ di chúc có ghi ông T không được sang nhượng, tặng cho ai khác. Xét thấy: Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH01621 ngày 18/02/2014

đứng tên ông T có ghi loại đất cây lâu năm, không ghi nội dung "không được sang nhượng, chuyển dịch" nên ông T không bị hạn chế các quyền của chủ sử dụng đất. Tại thời điểm ông T, bà L xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H thì phần đất trên không có ai tranh chấp, không bị thế chấp, cầm cố hoặc kê biên…nên việc chuyển nhượng giữa các bên là hợp pháp, được pháp luật bảo vệ.

Về án phí: Trong vụ án này, ông T, bà L có 02 yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu thứ nhất là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2016 giữa ông T, bà L với ông H, hủy "Văn bản thỏa thuận v/v giao nhận tiền ngày 26/02/2016". Yêu cầu này không T chấp nhận nên ông T, bà L phải chịu 200.000 đồng án phí sơ thẩm. Yêu cầu thứ hai là hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Ngọc H, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H1 với chị K; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà K. Yêu cầu này cũng không T chấp nhận, nên ông T, bà L phải chịu 200.000 đồng án phí sơ thẩm, tổng cộng số tiền án phí phải chịu là 400.000 đồng.

Từ những phân tích như đã nêu trên, xét kháng cáo của nguyên đơn Bùi Văn Văn T, kháng nghị của Viện kiểm sát và đề nghị của luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn là không có căn cứ, không phù hợp pháp luật nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét đề nghị của luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn phù hợp với những nhận định nêu trên nên được chấp nhận.

* Về án phí phúc thẩm: ông T phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 121, 122, 124, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/20176/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội.

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bùi Văn T;

Không chấp nhận kháng nghị số 961/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/9/2017 của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T và bà Trần Thị L về việc: "Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2016 giữa ông Bùi Văn T, bà Trần Thị L và ông Nguyễn Ngọc H đối với phần đất 325,7m^2 thửa số 140, tờ bản đồ 14, tọa lạc khu phố 5, phường 9, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; hủy "Văn bản thỏa thuận v/v giao nhận tiền ngày 26/02/2016" giữa ông Bùi Văn T, bà Trần Thị L và ông Nguyễn Ngọc H; hủy việc công nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc H; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2016 giữa ông Nguyễn Ngọc H, bà Mai Thị Hồng H1 với chị Lý Ngọc K; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho chị Lý Ngọc K, vào sổ cấp giấy số CS05454 ngày 04/11/2016".

2/ Về án phí: Ông T và bà L phải chịu 400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí phúc thẩm, tổng cộng 700.000 đồng. Ông T, bà L đã nộp tạm ứng án phí 6.250.000 đồng theo biên lai số 31028 ngày 31/10/2016; 200.000 đồng theo biên lai số 31033 ngày 02/11/2016 và 300.000 đồng theo biên số 32370 ngày 11/9/2017, nên T hoàn lại số tiền 6.050.000 đồng (sáu triệu, không trăm năm mươi ngàn đồng) theo các biên lai trên.

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

Án tuyên lúc 08 giờ 30 phút ngày 12/01/2018, có mặt ông T, bà L, ông D, luật sư Phạm Ngọc D. Vắng ông T, ông T1, ông H4, bà H2, chị K, chị Thắm.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Tp HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Lưu Thị Thu Thủy