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

Bản án số: 56 /2024/DS-PT

Ngày 22 – 01 - 2024

V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Việt Trung.

Các Thẩm phán: Ông Võ Thanh Bình.

Ông Lê Thanh Vân.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Trong các ngày 15 và 22 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 484/2023/TLPT-DS ngày 28/11/2023 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 246/2023/DS-ST ngày 20/7/2023 của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1003/2023/QĐ-PT ngày 06/12/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Phan Thị Thúy Á**, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: số A, ấp R, thị trấn T, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Hòa M**, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: ấp TL1, xã TLD, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hòa M: Bà **Ngô Thị P**, sinh năm 1960 (có mặt);

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

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

1/ Bà Phan Thị Thu T, sinh năm 1968 (có mặt);

2/ Anh Bùi Trung T1, sinh năm 1995 (vắng mặt);

Người giám hộ của anh T1: Bà Phan Thị Thúy Á, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: số A, ấp R, thị trấn T, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

3/ Phạm Ngọc Thảo N, sinh năm 2003 (vắng mặt);

4/ Phạm Ngọc Thảo T2, sinh năm 2011.

Người đại diện theo pháp luật của T2: Bà Phan Thị Thu T (có mặt).

5/ Ông Phạm Văn H, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: số A, ấp R, Thị trấn T, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

6/ Bùi Tiến D, sinh năm 2009 (vắng mặt);

7/ Bùi Thúy P1, sinh năm 2006 (vắng mặt);

Địa chỉ: số A, ấp R, Thị trấn T, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật của D: Bà Phan Thị Thúy Á (có mặt).

8/ Bà Nguyễn Thị Huyền D1, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: ấp TL1, xã TLD, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

9/ Văn phòng công chứng C.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh P2 - Trưởng Văn phòng (vắng mặt);

10/ Bà Nguyễn Thị Huyền T3, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp HB, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà T3: Anh Lâm Hữu N1, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: số G, T, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang

11/ Ông Lưu Văn T4, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp HB, xã HT, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Hòa M, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Huyền T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo bản án sơ thẩm; nguyên đơn bà Phan Thị Thúy Á trình bày:

Bà là em ruột của bà Phan Thị Thu T. Ông Phạm Văn H là chồng bà T. Ông H và bà T là cha mẹ của Phạm Thị Thảo Q, Phạm Ngọc Thảo N, Phạm Ngọc Thảo T2.

Ngày 09/10/2006, Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01314 cấp cho hộ bà Phan Thị Thu T thửa số 774, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.057,0m^2 tại ấp TL1, xã TLD, huyện CT, tỉnh Tiền Giang. Lúc này hộ bà T có 08 thành viên sau: Phan Thị Thu T (chủ hộ); Phạm Thị Thảo Q (đã chết năm 2012); Bùi Trung T1; Phạm Ngọc Thảo N; Phạm Ngọc Thảo T2; Bùi Tiến D; Bùi Thúy P1 và bà Phan Thị Thúy Á.

Ngày 14/9/2018, Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang ban hành Quyết định số 253/2018/QĐST-DS, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự giữa bà và bà Phan Thị Thu T cụ thể như sau:

"Tài sản chung của chị Phan Thị Thu T và chị Phan Thị Thúy Á gồm:

+ Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 774, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp TL1, xã TLD, huyện CT, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01314 do UBND huyện CT, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/10/2006 cho hộ bà Phan Thị Thu T đứng tên sử dụng có diện tích 2.057m^2.

Chị Phan Thị Thúy Á được toàn quyền quản lý và sở hữu toàn bộ tài sản chung nêu trên và hoàn giá trị tài sản được hưởng cho bà Phan Thị Thu T là 394.015.357đồng.

Trong thời gian bà làm hồ sơ nộp tiền tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tiền Giang thì vào ngày 05/7/2019 bà Phan Thị Thu T và ông Phạm Văn H làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 774, Tờ bản đồ số 05, diện tích 2.033,1m^2 tại ấp TL1, xã TLD, huyện CT, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01314 do UBND huyện CT, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/10/2006 cho hộ bà Phan Thị Thu T đứng tên sử dụng, cho ông Nguyễn Hòa M được Văn phòng công chứng C chứng thực, đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Ngày 18/10/2019, ông Nguyễn Hòa M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03365.

Ngày 18/01/2022, bà có đơn khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà Phan Thị Thu T, ông Phạm Văn H với ông Nguyễn Hòa M thì ngày 19/01/2022 Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang đã thụ lý vụ án. Đến ngày 07/5/2022, ông Nguyễn Hòa M và bà Nguyễn Thị Huyền D1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Huyền T3 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng C chứng thực, số công chứng 3992, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2019, số công chứng 1610, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng C, huyện CT, tỉnh Tiền Giang được ký kết giữa bà Phan Thị Thu T, ông Phạm Văn H với ông Nguyễn Hòa M.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hòa M, Nguyễn Thị Huyền D1 và bà Nguyễn Thị Huyền T3.

* Bị đơn ông Nguyễn Hòa M có đơn khởi kiện phản tố và bà Ngô Thị P - đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hòa M trình bày:

Ngày 07/02/2015, bà Phan Thị Thu T lập hợp đồng mua bán đất cho ông Nguyễn Hòa M đối với thửa đất số 774, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.057m^2, tại ấp TL1, xã TLD, huyện CT, tỉnh Tiền Giang với giá 220 triệu đồng. Ngày 05/07/2019, vợ chồng bà Phan Thị Thu T, ông Phạm Văn H và ông Nguyễn Hòa M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Ông Nguyễn Hòa M đã giao đủ tiền và vợ chồng bà Phan Thị Thu T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao thửa đất cho ông M. Ngày 18/10/2019, ông Nguyễn Hòa M đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền

Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03365 đối với thửa đất số số 774, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.057m^2, tại ấp TL1, xã TLD, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Nay ông Nguyễn Hòa M không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Thúy Á về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà Phan Thị Thu T, ông Phạm Văn H và ông Nguyễn Hòa M. Ông M không hề biết sự thỏa thuận giữa bà Phan Thị Thu T và bà Phan Thị Thúy Á; quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng thực hiện đúng theo quy định pháp luật; ông M cũng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó không có căn cứ nào để hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và vợ chồng bà Phan Thị Thu T, ông Phạm Văn H.

Ông M có đơn khởi kiện phản tố yêu cầu: công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2019 giữa vợ chồng bà Phan Thị Thu T, ông Phạm Văn H với ông Nguyễn Hòa M đối với thửa đất số 774, tờ bản đồ số 5 diện tích 2.033,1m^2 tại ấp TL1, xã TLD, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

***** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thu T trình bày**:**

Bà mượn tiền của ông M để trả vô tín dụng 80 triệu đồng, sau đó mượn thêm 10 triệu đồng, 20 triệu đồng. Năm 2015 bà mượn thêm tổng cộng là 220 triệu đồng, nên bà cầm sổ đỏ cho ông M, có làm giấy ứng tiền do ông M giữ. Bà D1 kêu bà lập Hợp đồng mua bán đất, bà có viết ký và ghi họ tên. Bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2019, số công chứng 1610, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng C, huyện CT, tỉnh Tiền Giang được ký kết giữa bà Phan Thị Thu T, ông Phạm Văn H với ông Nguyễn Hòa M. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Huyền D1 trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Hòa M, đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng bà tạo lập trong thời kỳ hôn nhân, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng của bà Phan Thị Thúy Á là không có căn cứ pháp luật. Việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn H, bà Phan Thị Thu T với ông Nguyễn Hòa M không liên quan đến quyền và nghĩa vụ của bà Phan Thị Thúy Á. Quyết định số 253/2018/QĐST-DS ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện CT v/v công nhận sự thỏa thuận của các đương sự chỉ có hiệu lực đối với các đương sự tham gia tố tụng, không có hiệu lực đối với ông Nguyễn Hòa M, là người không được triệu tập tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01314 ngày 09/10/2006 của UBND huyện CT thể hiện nguồn gốc do nhận chuyển nhượng, sử dụng riêng, chứng tỏ thửa đất 774 là tài sản riêng của bà Phan Thị Thu T. Do đó, ngày 07/02/2015, bà Phan Thị Thu T làm giấy tay bán đất, không ai khiếu kiện tranh chấp. Đề nghị

Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị Huyền T3 và anh Lâm Hữu N1 - đại diện theo ủy quyền của bà T3 trình bày:

Từ năm 2015 đến năm 2020, ông Nguyễn Hòa M có vay của bà T3 tổng số tiền là 1.400.000.000 đồng. Ông M có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 391613 ngày 18/10/2019 để đảm bảo khoản vay. Do ông M không còn khả năng trả nợ, nên ngày 07/5/2022, ông M lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T3 đối với thửa đất số 774, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.033,1m^2 tại ấp TL1, xã TLD, huyện CT, tỉnh Tiền Giang. Bà T3 đã đăng ký kê khai và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang xác nhận tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà T3 đã quản lý sử dụng thửa đất số 774, không xảy ra khiếu nại, tranh chấp. Tháng 02/2023, bà phát hiện có tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Thúy Á và ông Nguyễn Hòa M; Tòa án mới đưa bà T3 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bà có yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/5/2022 giữa ông Nguyễn Hòa M và bà Nguyễn Thị Huyền T3; lý do: bà là người thứ ba ngay tình, được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015, không có căn cứ để bà yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Văn T4 trình bày:

Ông sống chung với bà T3 vào năm 1995, không có đăng ký kết hôn. Ông cho rằng thửa đất số 774 là tài sản riêng của bà T3. Thửa 774 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hòa M; bà T3 nhận chuyển nhượng từ ông M và được xác nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Thị Huyền T3 vào trang 3. Theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015, bà Nguyễn Thị Huyền T3 là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ, giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn Hòa M với bà Nguyễn Thị Huyền T3 không bị vô hiệu.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2022, giữa ông Nguyễn Hòa M với bà Nguyễn Thị Huyền T3 không bị vô hiệu và không có căn cứ để bà Nguyễn Thị Huyền T3 yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu. Ông xin vắng mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng C do người đại diện theo pháp luật ông Trần Thanh P2 - Trưởng Văn phòng trình bày:

Nhận định của Văn phòng đây là tài sản do bà T nhận chuyển nhượng bằng tiền riêng, không nhận đóng góp từ thành viên hộ vì thế nên khi thực hiện giao dịch dân sự chỉ cần có sự đồng ý của bà T cùng chồng là ông Phạm Văn H. Trên cơ sở quy định tại khoản 2 Điều 9 Luật đất đai năm 2003; Điều 106 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000.

Văn phòng công chứng C tỉnh Tiền Giang có ý kiến về quyền sử dụng đất

chuyển nhượng giữa nguyên đơn bà Phan Thị Thúy Á với bị đơn Nguyễn Hòa M là tài sản riêng của bà Phan Thị Thu T cùng chồng là ông Phạm Văn H và ông Nguyễn Hòa M thực hiện đúng trình tự và theo quy định pháp luật.

* Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn bổ sung yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Hòa M, Nguyễn Thị Huyền D1, Nguyễn Thị Huyền T3 có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị Thúy Á thửa đất số 774 tờ bản đồ số 5, tại ấp TL1, xã TLD, huyện CT, tỉnh Tiền Giang diện tích 2.057m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 2.033,1m^2). Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn đồng ý hoàn lại cho ông M số tiền chuyển nhượng bà T đã nhận là 220 triệu đồng và lãi, tổng cộng là 400 triệu đồng.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên yêu cầu phản tố.

- Anh Lâm Hữu N1 - đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Huyền T3 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thu T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 246/2023/DS-ST ngày 20/7/2023 của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào: Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, Điều 133, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Thúy Á.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1610, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2019 tại Văn phòng công chứng C, huyện CT, tỉnh Tiền Giang được ký kết giữa bà Phan Thị Thu T, ông Phạm Văn H và ông Nguyễn Hòa M.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3992, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2022 tại Văn phòng công chứng Lâm Văn Phước, ấp CH, xã TCN, huyện CT, tỉnh Tiền Giang được ký kết giữa ông Nguyễn Hòa M, bà Nguyễn Thị Huyền D1 và bà Nguyễn Thị Huyền T3.

- Buộc ông Nguyễn Hòa M, Nguyễn Thị Huyền D1, Nguyễn Thị Huyền T3 có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị Thúy Á thửa đất số 774 tờ bản đồ số 5, tại ấp TL1, xã TLD, huyện CT, tỉnh Tiền Giang diện tích 2.057m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 2.033,1m^2) có tứ cận:

+ Đông giáp Nguyễn Thị Kim L, Đỗ Thị H1

+ Tây giá đường bê tông

+ Nam giáp Nguyễn Văn T5

+ Bắc giáp Đỗ Thị H1

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Bà Phan Thị Thúy Á có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 774 tờ bản đồ số 5, diện tích 2.057m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 2.033,1m^2) tại ấp TL1, xã TLD, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phan Thị Thúy Á cho ông Nguyễn Hòa M, Nguyễn Thị Huyền D1, Nguyễn Thị Huyền T3 tiếp tục quản lý sử dụng thửa đất nêu trên trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Sau thời hạn 01 tháng kể từ khi án có hiệu lực pháp luật thì bà Á được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phan Thị Thúy Á hoàn trả cho ông Nguyễn Hòa M giá trị 05 cây dừa là 1.065.000đồng. Bà Phan Thị Thúy Á được quyền sở hữu 05 cây dừa trên thửa đất nêu trên. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông M có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu bà Á chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh chậm trả tiền do các bên không có thỏa thuận nên thực hiện theo khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hòa M về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1610, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/7/2019 tại Văn phòng công chứng C, huyện CT, tỉnh Tiền Giang được ký kết giữa bà Phan Thị Thu T, ông Phạm Văn H và ông Nguyễn Hòa M.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Huyền T3 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3992, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2022 tại Văn phòng công chứng Lâm Văn Phước, ấp CH, xã TCN, huyện CT, tỉnh Tiền Giang được ký kết giữa ông Nguyễn Hòa M, bà Nguyễn Thị Huyền D1 và bà Nguyễn Thị Huyền T3.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Á phải chịu 300.000 đồng án phí, bà Á đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003886 ngày 18/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tiền Giang nên xem như đã nộp xong.

Bà T3 phải chịu 300.000 đồng án phí, bà T3 đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0021703 ngày 04/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tiền Giang, nên xem như đã nộp xong.

Ông M phải chịu 600.000 đồng án phí, ông M đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0020874 ngày 15/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tiền Giang, nên ông M còn phải nộp tiếp 300.000 đồng án phí.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 24/7/2023, ông Nguyễn Hòa M có đơn kháng cáo yêu cầu: xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

* Ngày 25/7/2023, bà Nguyễn Thị Huyền T3 có đơn kháng cáo yêu cầu: xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hòa M với bà T3.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:

- Bà Ngô Thị P – đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hòa M và anh Lâm Hữu N1 – đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Huyền T3 yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

- Bà Phan Thị Thúy Á, bà Phan Thị Thu T không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của ông M và bà T3, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

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

+ Về nội dung vụ án: Theo Thông báo thụ lý vụ án số 36/TB-TLVA ngày 19/01/2022, Tòa án nhân dân huyện CT chỉ thụ lý đối với yêu cầu của bà Á về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2019 được ký kết giữa bà Phan Thị Thu T, ông Phạm Văn H và ông Nguyễn Hòa M. Quá trình giải quyết vụ án, bà Á không có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung cũng như Tòa án không thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Á về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Hòa M, bà Nguyễn Thị Huyền D1 và bà Nguyễn Thị Huyền T3 cũng như yêu cầu ông Nguyễn Hòa M, bà Nguyễn Thị Huyền D1, bà Nguyễn Thị Huyền T3 trả cho bà Á thửa đất số 774 tờ bản đồ số 5, tại ấp TL1, xã TLD, huyện CT, tỉnh Tiền Giang diện tích 2.057m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 2.033,1m^2). Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Á, tuyên hủy cả 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông Đ với ông M; giữa ông M, bà D1 với bà T3 và buộc ông M, bà D1, bà T3 trả lại thửa đất cho bà Á là chưa đúng với quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự trình bày thống nhất: ông M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 774 từ bà T với giá 220.000.000 đồng và đã giao nhận đủ tiền; bà T3 nhận chuyển nhượng thửa đất 774 từ ông M với giá 1,6 tỷ đồng và đã giao nhận đủ tiền. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu, buộc ông M, bà D1, bà T3 trả lại đất cho bà Á nhưng lại không buộc bà T, ông M trả lại số tiền

chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đúng quy định pháp luật và chưa đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng Công chứng Lâm Văn Phước vào tham gia tố tụng là có thiếu sót. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Trung T1, Phạm Ngọc Thảo N, ông Phạm Văn H, Bùi Tiến D, Bùi Thúy P1, đại diện Văn phòng công chứng C, ông Lưu Văn T4 vắng mặt, có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Nguyên đơn bà Phan Thị Thúy Á căn cứ vào Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 253/2018/QĐST-DS ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang, để khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Hòa M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Phan Thị Thu T, ông Phạm Văn H với ông Nguyễn Hòa M ngày 05/7/2019 tại Văn phòng công chứng C, huyện CT, tỉnh Tiền Giang. Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 253/2018/QĐST-DS ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang đã có hiệu lực thi hành.

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 18/01/2021 (Bút lục 10), bà Phan Thị Thúy Á yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2019 giữa bà Phan Thị Thu T với ông Nguyễn Hòa M. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải chỉ đối với yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn bà Phan Thị Thúy Á. Tại Biên bản hòa giải ngày 09/02/2023 (Bút lục 118, 119) và Tại Biên bản hòa giải ngày 09/5/2023 (Bút lục 157, 158), bà Thúy Á yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2019 giữa bà Phan Thị Thu T, ông Phạm Văn H với ông Nguyễn Hòa M và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hòa M, bà Nguyễn Thị Huyền D1 với bà Nguyễn Thị Huyền T3 và buộc ông M, bà D1 và bà T3 trả lại cho bà Á thửa đất số 774, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.057m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 2.033,1m^2), tọa lạc ấp TL1, xã TLD, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Bà Á không có đơn khởi kiện bổ sung, không nộp tạm ứng án phí và Tòa án cấp sơ thẩm cũng không có Thông báo về việc thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hòa M, bà Nguyễn Thị Huyền D1 với bà Nguyễn Thị Huyền T3 và buộc ông M, bà D1 và bà T3 trả lại cho bà Á thửa đất số 774, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.057m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 2.033,1m^2), tọa lạc ấp TL1, xã TLD, huyện CT, tỉnh Tiền Giang; nhưng lại tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Thúy Á, là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, vi phạm Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Kèm theo Đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Á có nộp bản photo Biên lai thu tiền ngày 20/9/2018 (Bút lục 03) thể hiện bà Á nộp số tiền 394.015.357 đồng cho Cơ quan Thi hành án. Theo hồ sơ vụ án thể hiện: từ ngày 14/9/2018 cho đến ngày 18/01/2021 (ngày nguyên đơn bà Phan Thị Thúy Á nộp đơn khởi kiện) và cho đến nay, bà Á vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp thửa đất số 774, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.057m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 2.033,1m^2), tọa lạc ấp TL1, xã TLD, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ bà Á đã thực hiện xong thỏa thuận theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 253/2018/QĐST-DS ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang hay chưa và Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT đã có quyết định giải tỏa kê biên đối với thửa đất tranh chấp hay chưa, có ban hành thủ tục thi hành án đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 253/2018/QĐST-DS ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang hay chưa; như vậy mới xác định được quyền khởi kiện của bà Á.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, nhưng có nhận định các đương sự có quyền khởi kiện thành một vụ án khác, là chưa đảm bảo các điều kiện pháp luật quy định. Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Hòa M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị Huyền T3 không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu; nhưng tại tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông M và đại diện theo ủy quyền của bà T3 mới có yêu cầu, các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết yêu cầu này và chưa cung cấp đầy đủ tài liệu, chứng cứ, đây là tình tiết mới phát sinh, Tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung được.

[2.4] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3992, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/5/2022 tại Văn phòng công chứng Lâm Văn Phước, được ký kết giữa ông Nguyễn Hòa M, bà Nguyễn Thị Huyền D1 và bà Nguyễn Thị Huyền T3. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng này vô hiệu nhưng không đưa Văn phòng Công chứng Lâm Văn Phước vào tham gia tố tụng là có thiếu sót.

[2.5] Bà Phan Thị Thu T thừa nhận: Bà có kêu vợ chồng ông M bán phần đất tranh chấp giá 220.000.000 đồng, dịch vụ làm giấy tờ thuê Văn phòng công chứng là trách nhiệm của bà (Bút lục 118). Bà T cho rằng do ông M chưa giao đủ cho bà số tiền 220.000.000 đồng và bà không nhớ rõ lý do vì sao từ sau khi ký Hợp đồng mua bán đất ngày 07/02/2015 đến năm 2018, bà không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông M (Bút lục 224). Bà T cũng thừa nhận: Tại thời điểm thỏa thuận với bà Phan Thị Thúy Á theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 253/2018/QĐST-DS ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang thì bà không có trình bày cho Tòa án nhân dân huyện CT biết bà và ông Phạm Văn H đã ký hợp đồng mua bán đất ngày 07/02/2015 (Bút lục 78) với ông Nguyễn Hòa M và cũng không cho bà Á biết (Bút lục 224). Bà T còn cho rằng: bà có báo với ông M, bà D1 biết việc đất đang tranh chấp, đợi Tòa án giải quyết nhưng bà D1 vẫn hối thúc làm thủ tục chuyển nhượng (Bút lục 224); việc này không được bà P - đại diện theo ủy quyền của ông M thừa nhận. Như vậy, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn thuộc về bà T; đồng thời bà Á cũng có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu do từ sau ngày 20/9/2018 đến ngày 05/7/2019 bà Á đã không làm thủ tục kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 253/2018/QĐST-DS ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

[2.6] Để đảm bảo giải quyết triệt để, toàn diện vụ án, quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của đương sự, Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Do hủy bản án sơ thẩm nên chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của ông M và bà T3.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông M và bà T3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 246/2023/DS-ST ngày 20/7/2023 của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí:

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

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại ông Nguyễn Hòa M số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011829 ngày 24/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Hoàn lại bà Nguyễn Thị Huyền T3 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011833 ngày 27/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

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

Án tuyên vào lúc 08 giờ 15 phút ngày 22/01/2024, có mặt bà Á, bà T, ông M, bà P và anh N1.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện CT;
- CCTHADS huyện CT;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

DSPT-2024-H

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

Huỳnh Việt Trung

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án: *Bà Phan Thị Thúy Á có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 774 tờ bản đồ số 5, diện tích 2.057m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 2.033,1m^2) tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang*, là không đúng. Bởi lẽ, người chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2019 với ông Nguyễn Hòa M là bà Phan Thị Thu T, không phải bà Phan Thị Thúy Á; tại thời điểm giao kết hợp đồng thì bà T đại diện hộ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 253/2018/QĐST-DS ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang đã tuyên: bà Thúy Á được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.