

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 316/2024/DS-PT

Ngày: 10 - 6 - 2024

V/v tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thuê nhà, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và di dời tài sản giao trả nhà 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: Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Ngoan.

Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 96/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng thuê nhà, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và di dời tài sản giao trả nhà đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 419/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 117/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Thành N**, sinh năm 1973;

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

- Người đại diện theo ủy quyền: Chị **Nguyễn Thị Huỳnh N1**, sinh năm 1988; có mặt

Địa chỉ: Ấp Đ, xã Đ, Chợ G, tỉnh Tiền Giang (theo giấy ủy quyền ngày 10/6/2020).

2. Bị đơn:

2.1. Anh **Nguyễn Thành N2**, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Số E đường Đ, Phường A, Quận A, TP ..

Tạm trú: Số A, C, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Thành N2: Ông **Nguyễn Văn G**, sinh năm 1944; có mặt*

Địa chỉ: Số F, Rạch G, ường"phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2.2. Anh **Nguyễn Khắc D**, sinh năm 1982; có mặt

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

2.3. Chị **Trần Ngọc Thúy H**, sinh năm 1986; xin vắng mặt

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

Tạm trú: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn anh Nguyễn Khắc D, chị Trần Ngọc Thúy H1: Ông **Lê Thành Đ** - Luật sư Chi nhánh Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư thành phố C;*

Địa chỉ: Số E, Nguyễn Bình K, ường"Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Bà **Lê Thị S**, sinh năm 1936; vắng mặt

3.2. Chị **Lê Thị Thu D1**, sinh năm 1975; có mặt

3.3. Chị **Nguyễn Ngọc T**, sinh năm 1997; có mặt

3.4. Anh **Nguyễn Thành Đ1**, sinh năm 2002; có mặt

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã A, huyện C, Tiền Giang.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị S: Bà **Bùi Thị Khánh T1** - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh T.*

3.5. Anh **Nguyễn Ngọc S1**, sinh năm 1965; vắng mặt

Địa chỉ: Ấp T, xã A, huyện C, Tiền Giang.

3.6. Anh **Nguyễn Tấn T2**, sinh năm 1970; vắng mặt

Địa chỉ: Ấp T, xã A, huyện C, Tiền Giang.

3.7. Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre; vắng mặt

Địa chỉ: Số H, Khu phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn Nguyễn Thành N, bị đơn Nguyễn Khắc D, Lê Thị S, Lê Thị Ngọc D2, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Thành Đ1, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thành N2 - ông Nguyễn Văn G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn anh Nguyễn Thành N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Huỳnh N1 trình bày:*

Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02817 ngày 03/3/2011 cho hộ bà Lê Thị S phần đất diện tích 1.427,1m² thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 21 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Trên phần đất này có một căn nhà xây dựng vào năm 2009, diện tích 142,45m² kết cấu nền xi măng, cột bê tông; nhà trên vách tường, mái ngói, đỡ mái gỗ quê cách; nhà dưới vách tole tráng kẽm, mái tole xi măng, cột bê tông, mái đỡ gỗ tạp. Ngày 27/12/2019, do cần tiền gấp nên anh Nguyễn Thành N có vay của anh Nguyễn Thành N2 số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 5%/tháng, để đảm bảo số tiền vay này anh N2 yêu cầu anh N thế chấp quyền sử dụng đất cho anh N2. Do không hiểu biết pháp luật nên ngày 27/12/2019, các thành viên trong hộ gia đình anh N có ủy quyền cho anh N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên. Nhưng thực tế khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh N chỉ nhận được số tiền 400.000.000 đồng từ anh N2, vì anh N2 đã trừ hai tháng tiền lãi là 50.000.000 đồng và tiền làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000 đồng. Anh N2 giữ giấy vay tiền. Sau đó thì anh N không có trả tiền lãi nữa.

Cùng ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2, anh N2 nói với anh N là để đảm bảo khoản tiền lãi 5%/tháng thì anh N2 yêu cầu anh N ký tên vào hợp đồng thuê nhà với số tiền là 25.000.000 đồng/tháng. Anh N2 giữ hợp đồng thuê nhà này. Do anh N không trả tiền lãi nên anh N2 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh D, chị H1. Anh N không có chuyển nhượng căn nhà nằm trên đất. Do lúc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên không có thỏa thuận việc mua bán căn nhà, các thành viên trong hộ không đồng ý chuyển nhượng căn nhà, Đ1 không ký tên và lăn tay vào hợp đồng ủy quyền nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2019 là hợp đồng giả cách để đảm bảo số tiền vay 500.000.000 đồng. Bà S, chị D2 và chị T ký hợp đồng ủy quyền ngày 01/11/2018 là để anh N thế chấp nhà đất để vay tiền Ngân hàng chứ không có ủy quyền chuyển nhượng nhà đất nêu trên. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có chữ ký của các thành viên trong hộ.

Ngày 19/6/2020, anh D phá bỏ chuồng chăn nuôi bò, chặt chuối, cưa dừa, đặt ống cống xả nước thải qua nhà anh N, móc nương san bằng đất của gia đình anh N.

Anh N có ký tên vào Giấy cam kết ngày 01/6/2020, thỏa thuận thuê đất và nhà ngày 27/12/2019, Thỏa thuận hai bên ngày 27/12/2019 và Giấy nhận tiền không đề ngày tháng năm. Anh N bị ép buộc ký vào các văn bản này nhưng anh N không có chứng cứ chứng minh.

Nguyễn Thành Đ1 không có ký tên và lấn tay vào hợp đồng ủy quyền mà do anh N2 và ba người cò làm giả, anh N nợ nần nên đồng ý ký tên vào hợp đồng ủy quyền. Anh N2 yêu cầu anh N đưa giấy chứng minh nhân dân của Nguyễn Thành Đ1 để anh N2 làm thủ tục ủy quyền, anh Đ1 không đến Văn phòng C1.

Anh N không đồng ý với yêu cầu phản tố của anh D do anh D và chị H1 là người thứ ba nhưng không ngay tình do anh D và chị H1 ở kế bên phần đất của anh N và biết rõ anh N2 chưa nhận nhà đất mà vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do anh Đ1 không có ký ủy quyền cho anh ăng "Năng chuyển nhượng nhà đất nên anh Nguyễn Thành N yêu cầu Tòa án:

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2020 giữa anh Nguyễn Thành N2 với anh Nguyễn Khắc D, chị Trần Ngọc Thúy H đối với phần đất diện tích 1427,1m² thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 17 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS27213 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Nguyễn Khắc D và chị Trần Ngọc T3 Hoàng ngày 25/6/2020 đối với phần đất diện tích 1427,1m² thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 17 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

** Bị đơn là anh Nguyễn Thành N2 trình bày:*

Ngày 27/12/2019, anh N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 1.427,1m² thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 21 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho anh với giá là 500.000.000 đồng. Hợp đồng được Công chứng số 6138 tại Phòng C3, cùng ngày anh N có ký biên nhận đã nhận 500.000.000 đồng và thỏa thuận giao nhà đất cho anh. Do chưa có nhu cầu lấy nhà nên anh cho anh N và gia đình thuê lại với giá là 2.500.000 đồng/tháng. Ngày 26/5/2020, anh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS27120 đối với phần đất diện tích 1.427,1m² thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 17 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Do anh N và gia đình không trả tiền thuê nhà cho anh như thỏa thuận nên anh có thỏa thuận bán tài sản nêu

trên cho anh D và chị H. Để đảm bảo không có tranh chấp nên ngày 01/6/2020 tại Ủy ban xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang, anh, anh N và anh D có ký cam kết ba bên. Anh N có xin anh D ở lại nhà ba tháng nữa sẽ giao nhà đất cho anh D và anh D đồng ý. Việc chuyển nhượng giữa anh và anh N là đúng với quy định của pháp luật, việc giao nhận tiền, thuê lại nhà để ở và ký cam kết thỏa thuận bàn giao đều hợp pháp nên anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Bị đơn là anh Nguyễn Khắc D trình bày:*

Ngày 04/6/2020, anh có nhận chuyển nhượng căn nhà và phần đất diện tích 1427,1m² thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 17 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang của anh N2. Hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã A, huyện C công chứng chứng thực. Giá trị ghi trong hợp đồng là 100.0000.000 đồng nhưng thực chất là 600.000.000 đồng. Trước khi nhận chuyển nhượng nhà đất, anh có biết trên đất có căn nhà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình anh N đang sinh sống trong căn nhà theo hợp đồng thuê nhà với anh N2. Anh có gặp anh N2 và anh N để trao đổi việc anh N2 bán nhà đất cho anh. Ngày 01/6/2020, anh N, anh N2 và anh ký cam kết thỏa thuận sau ba tháng thì anh N sẽ di dời toàn bộ tài sản giao lại nhà đất cho anh. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh có thuê máy móc, nhân công để đào đất san lấp mặt bằng trên thửa đất nhận chuyển nhượng nêu trên, không có ai tranh chấp gì. Anh nhận chuyển nhượng nhà đất đúng quy định của pháp luật. Anh đã hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C2, nhưng đến ngày hẹn nhận Giấy chứng nhận thì anh được biết là anh N đang tranh chấp với anh nên anh chưa nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh không đồng ý với yêu cầu của anh N.

Anh yêu cầu anh Nguyễn Thành N và tất cả các thành viên trong hộ gia đình anh Nguyễn Thành N có nghĩa vụ giao cho anh căn nhà và phần đất diện tích 1427,1m² thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 17 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho anh.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Ngọc Thúy H trình bày:*

Ngày 01/6/2020, chị có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 1427,1m² thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 17 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang của anh N2. Hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã A, huyện C công chứng chứng thực. Chị đã hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C2. Trước khi nhận chuyển nhượng nhà đất, chị có biết trên đất có căn nhà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị có gặp anh N2 và anh N để trao đổi việc anh N2 bán nhà đất cho chị. Ngày 01/6/2020, anh N, anh N2 và anh D ký cam kết thỏa thuận sau ba tháng thì anh N sẽ di dời toàn bộ tài sản giao lại nhà đất cho chị. Chị không đồng ý với yêu cầu của anh N.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Thành Đ1 trình bày:*

Anh là con của ông Nguyễn Thành N, từ khi sinh ra anh sống tại căn nhà trên phần đất diện tích 1427,1m² thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 21 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02817 ngày 03/3/2011 cho hộ bà Lê Thị S. Khi ông Nguyễn Khắc D đến nhà đòi giao nhà đất, anh mới biết được có người giả chữ ký và chữ viết của anh trong hợp đồng ủy quyền. Anh không có viết “Tôi đã đọc và đồng ý”, không ký tên Đ1 và không lăn tay vào hợp đồng ủy quyền ngày 23/8/2019. Ông N tự lấy Chứng minh nhân dân của anh, anh không biết. Anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành N và không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Khắc D.

Anh yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 23/8/2019 giữa ông Nguyễn Thành Đ1 và ông Nguyễn Thành N.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị S trình bày:*

Bà là mẹ của anh Nguyễn Thành N, bà sống tại căn nhà trên phần đất diện tích 1427,1m² thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 21 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02817 ngày 03/3/2011 cho hộ của bà. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N và anh N2 là thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay 500.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng phần đất thì không có thỏa thuận gì về căn nhà, căn nhà là tài sản chung nên bà không đồng ý chuyển nhượng nhà đất. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành N, yêu cầu độc lập của Nguyễn Thành Đ1 và không đồng ý với yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Khắc D. Bà không tranh chấp gì trong vụ án này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Thu Đ1 trình bày:*

Chị là vợ của anh Nguyễn Thành N, chị sống tại căn nhà trên phần đất diện tích 1427,1m² thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 21 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02817 ngày 03/3/2011 cho hộ bà Lê Thị S. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N và anh N2 là thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay 500.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng phần đất thì không có thỏa thuận gì về căn nhà, căn nhà là tài sản chung nên chị không đồng ý chuyển nhượng nhà đất. Chị có ký tên vào hợp đồng ủy quyền ngày 01/11/2018 để ủy quyền cho anh N thế chấp nhà đất để vay tiền Ngân hàng. Đến khi anh D đuổi gia đình chị ra khỏi nhà thì chị mới biết việc chuyển nhượng giữa anh N và anh N2, anh N2 và anh D. Chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành N và không đồng ý với yêu cầu

phản tố của anh Nguyễn Khắc D. Chị không tranh chấp gì trong vụ án này. Chị không đồng ý giao nhà đất do chị không có chuyển nhượng và đây là chỗ ở duy nhất của gia đình chị.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Ngọc T trình bày:*

Chị là con của ông Nguyễn Thành N, chị sống tại căn nhà trên phần đất diện tích 1427,1m² thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 21 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02817 ngày 03/3/2011 cho hộ bà Lê Thị S. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông N2 là thế chấp tài sản để đảm bảo cho khoản vay 500.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng phần đất thì không có thỏa thuận gì về căn nhà. Do căn nhà là tài sản chung nên chị không đồng ý chuyển nhượng nhà đất. Chị có ký tên vào hợp đồng ủy quyền ngày 01/11/2018 để ủy quyền cho anh N thế chấp nhà đất để vay tiền Ngân hàng. Đến khi ông D đuổi gia đình chị ra khỏi nhà thì chị mới biết việc chuyển nhượng giữa ông N và ông N2, ông N2 và ông D. Chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành N và không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Khắc D. Chị không tranh chấp gì trong vụ án này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Ngọc S1 trình bày:*

Anh là thành viên trong hộ gia đình của bà S vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh không đồng ý việc anh Nguyễn Thành N ký hợp đồng "đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Nguyễn Thành N2 và anh Nguyễn Thành N2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Nguyễn Khắc D, chị Trần Ngọc Thúy H. Anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành N. Anh không tranh chấp gì trong vụ án này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Tấn T2 trình bày:*

Anh là thành viên trong hộ gia đình của bà S vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh không đồng ý việc anh Nguyễn Thành N ký hợp đồng "đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Nguyễn Thành N2 và anh Nguyễn Thành N2 ký hợp đồng "đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Nguyễn Khắc D, chị Trần Ngọc Thúy H. Anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành N. Anh không tranh chấp gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa sơ thẩm;

- Chị Nguyễn Thị Huỳnh N1 trình bày: Thực tế đây là số tiền vay 400.000.000 đồng và tiền lãi 5%/tháng vì vậy có nhiều sai sót. Đ1 không ký tên vào giấy ủy quyền nên Đ1 không có đọc lại ở phần công chứng ghi tên là Lê Nguyễn Thành Đ2. Giấy ủy quyền có trước hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/12/2019, Giấy ủy quyền ghi thửa số 17, Hợp đồng chuyển nhượng ghi thửa số 21. Căn nhà là của bà S, bà S không đồng ý chuyển nhượng và không có ủy

quyền cho anh N chuyển nhượng, không đủ thành viên trong hộ ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/12/2019, yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/12/2019 vô hiệu và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Thành N và anh Nguyễn Khắc D vô hiệu về giá do vi phạm pháp luật về thuế. Ngày 26/5/2020, anh N2 được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh N2 chưa được đứng tên quyền sử dụng đất nên cho thuê là sai. Anh D biết rõ anh N2 không quản lý nhà đất mà không thỏa thuận với thành viên trong hộ bà S nên anh D và chị H không phải là người thứ ba ngay tình. Anh Duy và chị H chưa quản lý phần đất. Nhà chưa có thỏa thuận, chỉ có ủy quyền quyền sử dụng đất chứ không có ủy quyền nhà. Vì vậy đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh N là:

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2019 giữa hộ anh N và anh Nguyễn Thành N2 đối với phần đất diện tích 1427,1m² thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 21 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

+ Vô hiệu Hợp đồng thuê nhà ngày 27/12/2019 giữa anh Nguyễn Thành N và anh Nguyễn Thành N2.

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2020 giữa anh Nguyễn Thành N2 với anh Nguyễn Khắc D, chị Trần Ngọc Thúy H đối với phần đất diện tích 1427,1m² thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 17 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS27120 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Nguyễn Thành N2 ngày 26/5/2020 đối với phần đất diện tích 1427,1m² thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 17 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS27213 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Nguyễn Khắc D và chị Trần Ngọc T3 Hoàng ngày 25/6/2020 đối với phần đất diện tích 1427,1m² thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 17 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Nguyễn Văn G trình bày: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở do không có chứng cứ chứng minh. Không có văn bản nào xác định anh Đ2 không ký vào hợp đồng ủy quyền, thủ tục giám định không phù hợp với quy định của pháp luật, phải giám định chữ ký trước sau thời điểm ký 6 tháng nên lấy chữ ký khi còn đi học là không đúng, Công an không có kết luận chữ ký, chữ viết không phải của anh Đ2. Những người trong hộ đã ủy quyền cho anh N chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó có ủy quyền bán căn nhà (kể cả tài sản hình thành trong tương lai). Nên hợp đồng chuyển nhượng giữa anh N và anh N2 không trái pháp luật. Ông không đồng ý việc nguyên đơn cho rằng nhà là của chung, các thành viên trong hộ không cùng chuyển nhượng nhưng anh N đã bán nhà và đất cho anh N2. Yêu cầu Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn. Ông N vừa thay mặt hộ gia đình vừa đại diện cá nhân thực hiện việc chuyển nhượng nhưng khởi kiện là trái pháp luật. Ông không yêu cầu giám định lại, yêu cầu tính thời hiệu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng. Nguyên đơn không chứng minh hợp đồng giả cách. Ngày vay và ngày chuyển nhượng là cùng một ngày. Nhà có hiệu lực ngay thời điểm công chứng nên nhà thuộc về anh N2. Nên việc anh N2 chuyển nhượng nhà đất cho anh D và chị H là đúng quy định.

Tại Bản án sơ thẩm số 419/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ Điều 118, Điều 131 Luật Nhà ở; Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 2, 3 Điều 102, Điều 147, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 129, Điều 133, Điều 429, Điều 500, Điều 562 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6138, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2019 tại Văn phòng C2 giữa hộ bà Lê Thị S và anh Nguyễn Thành N2 là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà đất ngày 27/12/2019 giữa anh Nguyễn Thành N và anh Nguyễn Thành N2 là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 182, quyền số 01/2020-SCT/HĐ,GD tại Ủy ban nhân dân xã A ngày 04/6/2020 giữa anh Nguyễn Thành N2 với anh Nguyễn Khắc D, chị Trần Ngọc Thúy H là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS27120 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Nguyễn Thành N2 ngày 26/5/2020 đối với phần đất diện tích 1427,1m² thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 17 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS27213 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Nguyễn Khắc D và chị Trần Ngọc T3 Hoàng ngày 25/6/2020 đối với phần đất diện tích 1427,1m² thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 17 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 27/12/2019 giữa anh Nguyễn Thành N và anh Nguyễn Thành N2 là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 01/6/2020 giữa anh Nguyễn Thành N2 và anh Nguyễn Khắc D, chị Trần Ngọc Thúy H là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Thành Đ2.

Tuyên bố hợp đồng ủy quyền số công chứng 4089 quyền số 06/2019 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 ngày 23/8/2019 giữa anh Nguyễn Thành Đ2 và anh Nguyễn Thành N là vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Khắc D.

Buộc anh Nguyễn Thành N và hộ gia đình giao phần đất diện tích 899,5m² cho anh Nguyễn Khắc D quản lý sử dụng (kí hiệu T1, có tứ cận theo sơ đồ đo đạc ngày 17/12/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ3 kèm theo).

Giao cho anh Nguyễn Thành N và hộ gia đình quản lý, sử dụng phần đất diện tích 527,5m² và được quyền sở hữu căn nhà trên đất (kí hiệu T2, T3, có tứ cận theo sơ đồ đo đạc ngày 17/12/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ3 kèm theo). Anh N và hộ gia đình có nghĩa vụ hoàn lại cho anh D giá trị phần đất là 474.750.000 đồng và giá trị căn nhà là 319.289.000 đồng. Tổng cộng là 794.039.000 đồng (bảy trăm chín mươi bốn triệu không trăm ba mươi chín ngàn đồng).

Anh Nguyễn Thành N, hộ gia đình anh Nguyễn Thành N và anh Nguyễn Thành N2 liên đới trả lại anh Nguyễn Khắc D số tiền 212.859.000 đồng (hai trăm mười hai triệu tám trăm năm mươi chín ngàn đồng).

Hộ bà Lê Thị S, anh Nguyễn Khắc D và chị Trần Ngọc T3 H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về phần án phí dân sự sơ thẩm, giải thích về quyền kháng cáo và quyền thỏa thuận thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 28/9/2023, nguyên đơn Nguyễn Thành N có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 419/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng:

+ Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa Nguyễn Thành N2 với Nguyễn Khắc D, Trần Ngọc Thúy H.

+ Giải quyết lại hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: anh N trả tiền cho Nguyễn Thành N2, còn việc Nguyễn Thành N2 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng với Nguyễn Khắc D và Trần Ngọc T3 H thì N2 trả tiền cho D và H, bản thân không trả tiền cho D và H.

* Ngày 29/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Lê Thị S, Lê Thị Ngọc D2, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Thành Đ2 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 419/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân

dân huyện C tỉnh Tiền Giang yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng:

+ Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa Nguyễn Thành N2 với Nguyễn Khắc D, Trần Ngọc Thúy H.

+ Giải quyết lại hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: anh N trả tiền cho Nguyễn Thành N2, còn việc Nguyễn Thành N2 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng với Nguyễn Khắc D và Trần Ngọc T3 H thì N2 trả tiền cho D và H, bản thân không trả tiền cho D và H.

* Ngày 02/10/2023, bị đơn Nguyễn Khắc D có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 419/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng:

+ Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh D;

+ Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 419/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang theo hướng: Buộc ông Nguyễn Thành N cùng các thành viên trong hộ gia đình gồm bà Lê Thị S, Lê Thị Thu V, Nguyễn Ngọc T và Nguyễn Thành Đ2 phải có trách nhiệm liên đới giao căn nhà gắn liền trên thửa đất số 120, tờ bản đồ số 17, diện tích 1424,1 m² tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho anh N2 quản lý sử dụng. Yêu cầu thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

* Ngày 03/10/2023, ông Nguyễn Văn G có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 419/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N2, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành N.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện; đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh N2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bị đơn anh D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu phản tố; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị S, Lê Thị Ngọc D2, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Thành Đ2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn chị Trần Ngọc T3 H phát biểu và đề nghị: Nguyên đơn cho rằng anh N chuyển nhượng nhà và đất là vượt quá phạm vi ủy quyền là không đúng vì tại giấy ủy quyền đã có ủy quyền chuyển nhượng luôn cả nhà và đất. Nguyên đơn trình bày hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả cách cho hợp đồng vay nên vô hiệu là không có căn cứ, tại biên bản xác minh ngày 04/12/2020 thể hiện giá trị chuyển nhượng thực tế là 350.000.000 đồng/1000m², Hợp đồng chuyển nhượng

giữa anh N và anh N2 đúng quy định và đúng thực tế. Khi anh N2 chuyển nhượng cho anh D và chị H thì anh D, chị H gặp anh N làm giấy cam kết ngày 01/6/2020 sẽ bàn giao nhà đất cho anh D đến ngày 01/9/2020. Thỏa thuận mua bán nhà giữa các bên bằng giấy tay là đúng quy định vì nhà hiện nay chưa có quyền sở hữu, do đó hợp đồng mua bán nhà giữa các bên đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Việc chuyển nhượng giữa anh N2 với anh D, chị H là hợp pháp ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự. Do đó anh D, chị H kháng cáo yêu cầu công nhận toàn bộ nhà đất là có căn cứ, việc án sơ thẩm buộc trả luôn giá trị căn nhà là có sự nhầm lẫn. Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh D, chị H.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị S phát biểu và đề nghị: đất chuyển nhượng giữa anh Nguyễn Thành N và anh Nguyễn Thành N2 là cấp cho hộ gia đình, trong đó có anh Đ2, nhưng anh Đ2 không có ủy quyền cho anh N chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng trên là giả tạo để che dấu cho việc vay tiền. Bà S chỉ ủy quyền cho anh N vay tiền tài sản đứng tên là của bà S, trên đất có căn nhà của bà S, anh N chuyển nhượng nhà cho anh N2 không được bà S. Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà S.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2019 là giữa anh N chuyển nhượng cho anh N2, Hợp đồng ngày 04/6/2020 là giữa anh N2 chuyển nhượng cho anh D, chị H, trên phần đất chuyển nhượng diện tích 1.427,5m² có căn nhà của bà S và hộ gia đình của bà S đang sinh sống tại đó. Các thành viên trong hộ bà S không có ủy quyền cho anh N chuyển nhượng nhà, anh N có cam kết giao nhà cho anh N2, anh D không có ý kiến của các thành viên của hộ bà S, do đó hợp đồng chuyển nhượng giữa anh N với anh N2 và giữa anh N2 với anh D, chị H là vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự. Án sơ thẩm giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng lại tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà là chưa đúng. Án sơ thẩm giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu chưa đúng quy định, hậu quả giữa anh N với anh N2 và hậu quả giải anh N2 với anh D, chị H. Án sơ thẩm chưa định giá hết đầy đủ tài sản trên đất cụ thể là hàng rào anh D cho rằng của anh D làm. Do có vi phạm mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, để đảm bảo hai cấp xét xử, đề nghị hủy Bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp ơ" sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn anh Nguyễn Thành N yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê nhà vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn anh Nguyễn Khắc D yêu cầu anh N và các thành viên trong gia đình giao nhà đất cho anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành Đ2 yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền.

Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng thuê nhà, di dời tài sản giao trả nhà đất được quy định tại Điều 166, Điều 500, Điều 562 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 131 Luật Nhà ở.

Về thẩm quyền giải quyết: căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm: bị đơn chị Trần Ngọc Thúy H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị S, ông Nguyễn Ngọc S1, ông Nguyễn Tấn T2 và Văn phòng C1, tỉnh Bến Tre có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt đối với chị H, bà S, ông S1, ông T2 và Văn phòng C1 theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thành N, anh Nguyễn Thành N2, anh Nguyễn Khắc D, bà Lê Thị S, chị Lê Thị Ngọc D2, chị Nguyễn Ngọc T, anh Nguyễn Thành Đ2 đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo:

* Ngày 28/9/2023, nguyên đơn Nguyễn Thành N có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 419/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng:

+ Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa Nguyễn Thành N2 với Nguyễn Khắc D, Trần Ngọc Thúy H.

+ Giải quyết lại hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: anh N trả tiền cho Nguyễn Thành N2, còn việc Nguyễn Thành N2 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng với Nguyễn Khắc D và Trần Ngọc T3 H thì N2 trả tiền cho D và H, bản thân không trả tiền cho D và H.

*Ngày 29/9/2023, bị đơn Lê Thị S, Lê Thị Ngọc D2, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Thành Đ2 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 419/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng:

+ Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa Nguyễn Thành N2 với Nguyễn Khắc D, Trần Ngọc Thúy H.

+ Giải quyết lại hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: anh N trả tiền cho Nguyễn Thành N2, còn việc Nguyễn Thành N2 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng với Nguyễn Khắc D và Trần Ngọc T3 H thì N2 trả tiền cho D và H, bản thân không trả tiền cho D và H.

* Ngày 02/10/2023, bị đơn Nguyễn Khắc D có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 419/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng:

+ Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh D;

+ Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 419/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang theo hướng: Buộc ông Nguyễn Thành N cùng các thành viên trong hộ gia đình gồm bà Lê Thị S, Lê Thị Thu V, Nguyễn Ngọc T và Nguyễn Thành Đ2 phải có trách nhiệm liên đới giao căn nhà gắn liền trên thửa đất số 120, tờ bản đồ số 17, diện tích 1424,1 m² tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho anh N2 quản lý sử dụng. Yêu cầu thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

* Ngày 03/10/2023, ông Nguyễn Văn G có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 419/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của ông N2, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành N.

[5] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6138 quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2019 giữa hộ bà Lê Thị S, Nguyễn Thành N, Lê Thị Ngọc D2, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Thành Đ2 với anh Nguyễn Thành N2 đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 17, diện tích là 1427,1m² tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Xét, về hình thức của hợp đồng là hợp đồng được lập thành văn bản theo quy định tại 405 Bộ luật Dân sự được công chứng chứng thực tại Văn phòng C2 đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 116 và 119 của Bộ luật Dân sự.

Về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng tại thời điểm giao kết, bên chuyển nhượng hộ bà Lê Thị S, Nguyễn Thành N, Lê Thị Ngọc D2, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Thành Đ2 và bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Thành N2. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2019 thì bên chuyển

nhượng anh Nguyễn Thành N là người ký tên là do được Lê Thị S, Lê Thị Ngọc D2, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Thành Đ2 ủy quyền.

Tuy nhiên, xét hợp đồng ủy quyền ngày 23/8/2019 giữa anh Nguyễn Thành Đ2 và anh Nguyễn Thành N, theo Kết luận giám định số 1080/KTHS-Đ2 ngày 15/12/2021 của Phòng K1 Công an tỉnh T: không phải là chữ ký và dấu vân tay của anh Đ2 tại mục "Người ủy quyền". Theo biên bản v/v xác minh hồ sơ cư trú thì tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lê Thị S là ngày 30/3/1999 thì hộ bà Lê Thị S gồm có các thành viên là ông Nguyễn Văn C (đã chết), bà Lê Thị S, anh Nguyễn Thành N, anh Nguyễn Ngọc S1. Ông Nguyễn Văn C có vợ là bà Lê Thị S, con là anh Nguyễn Thành N, anh Nguyễn Ngọc S1 và anh Nguyễn Tấn T2. Nhưng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có ý kiến của anh Nguyễn Ngọc S1 và anh Nguyễn Tấn T2.

Xét về mục đích và nội dung của hợp đồng: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Lê Thị S với anh Nguyễn Thành N2 đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 17, diện tích là 1427,1m² tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang, trên thửa đất trên có căn nhà của bà Lê Thị S theo biên bản định giá ngày 04/12/2020 có giá 319.288.905 đồng và hiện nay các thành viên trong hộ và S đang sinh sống tại căn nhà này. Theo anh N2 trình bày anh chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất, tuy nhiên theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/12/2019 thì thể hiện chuyển nhượng đất không có thể hiện nhà. Giao dịch mua bán nhà giữa anh N và anh N2 chỉ có xác nhận của anh N (thỏa thuận hai bên ngày 27/12/2019). Tại Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4058, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/11/2018, bà Lê Thị S, chị Lê Thị Thu D1 và chị Nguyễn Ngọc T ủy quyền cho anh Nguyễn Thành N chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 17, không có ủy quyền để chuyển nhượng nhà. Anh N có ký tên vào thỏa thuận thuê đất và nhà ngày 27/12/2019, Giấy cam kết ngày 01/6/2020 cam kết sẽ di dời ra khỏi nhà trong vòng 03 tháng nhưng các thành viên cùng hộ anh N không có ký tên và có ý kiến không thống nhất.

Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2019 giữa anh Nguyễn Thành N và anh Nguyễn Thành Nam vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 1.427,1m², thửa số 120, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, được chứng thực số 182, quyền số 01/2020-SCT/HĐ,GD tại Ủy ban nhân dân xã A ngày 04/6/2020 giữa anh Nguyễn Thành N2 với anh Nguyễn Khắc D, chị Trần Ngọc Thúy H. Giữa anh N2 và anh D, chị H thỏa thuận sang nhượng diện tích đất 1.427,1m², trên đất có căn nhà của gia đình là Lê Thị S theo định giá là 319.288.905 đồng. Theo hợp đồng chuyển nhượng thì giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng hết toàn bộ diện tích đất, còn theo Giấy biên nhận tiền ngày 04/6/2020 thì thỏa thuận bán thửa đất số 120 với giá là 600.000.000 đồng, trên

đất có căn nhà của bà S đang hiện hữu. Tại Giấy cam kết ngày anh N2 ký thỏa thuận giao nhà cho anh D đến 01/9/2020 khi anh N2 chưa là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà, nhà và tài sản trên đất chưa giao cho anh N2, anh N2 chưa giao cho anh D và chị H.

Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2020 giữa anh Nguyễn Thành N2 với anh Nguyễn Khắc D, chị Trần Ngọc T3 H là vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự.

Tuy nhiên án sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 182, quyền số 01/2020-SCT/HĐ,GD tại Ủy ban nhân dân xã A ngày 04/6/2020 giữa anh Nguyễn Thành N2 với anh Nguyễn Khắc D, chị Trần Ngọc Thúy H là vô hiệu của ông N; Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS27120 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Nguyễn Thành N2 ngày 26/5/2020 đối với phần đất diện tích 1427,1m² thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 17 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS27213 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Nguyễn Khắc D và chị Trần Ngọc T3 Hoàng ngày 25/6/2020 đối với phần đất diện tích 1427,1m² thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 17 tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Nhưng lại căn cứ Điều 123 và Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015, tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 27/12/2019 giữa anh Nguyễn Thành N và anh Nguyễn Thành N2 là vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ngày 01/6/2020 giữa anh Nguyễn Thành N2 và anh Nguyễn Khắc D, chị Trần Ngọc Thúy H là vô hiệu và tuyên bố hợp đồng thuê nhà đất ngày 27/12/2019 giữa anh Nguyễn Thành N và anh Nguyễn Thành N2 là vô hiệu. Giữa anh N và anh N2 không có thỏa thuận hợp đồng mua bán nhà ngày 27/12/2019 và là Giấy tay mua bán nhà đất diện tích 1.427,1m², giữa anh N2 với anh D, chị H cũng không có thỏa thuận mua bán nhà 01/6/2020, giấy tay ngày 01/6/2020 là mua bán nhà đất diện tích 1.427,1m². Hai bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đất có gắn nhà, hoàn toàn không có giao chuyển nhượng riêng nhà. Nhưng án sơ thẩm lại tuyên bố hợp đồng mua bán nhà vô hiệu là chưa có căn cứ.

Án sơ thẩm xác định về mức độ lỗi: Giao dịch mua bán nhà vô hiệu là do lỗi ngang nhau của các bên là anh N, hộ gia đình anh N; anh N2; anh D và chị H và buộc anh Nguyễn Thành N và hộ gia đình giao phần đất diện tích 899,5m² cho anh Nguyễn Khắc D quản lý sử dụng (kí hiệu T1, có tứ cận theo sơ đồ đo đạc ngày 17/12/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ3). Giao cho anh Nguyễn Thành N và hộ gia đình quản lý, sử dụng phần đất diện tích 527,5m² và được quyền sở hữu căn nhà trên đất (kí hiệu T2, T3, có tứ cận theo sơ đồ đo đạc ngày 17/12/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ3).

Hậu quả do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu: Các bên trả cho nhau những gì đã nhận. Anh N và hộ gia đình có nghĩa vụ hoàn lại cho anh D giá trị phần đất

được nhận là 474.750.000 đồng. Anh N và hộ gia đình anh N sở hữu căn nhà nên anh N và hộ gia đình anh N phải trả lại cho anh D giá trị nhà là 319.289.000 đồng. Anh Nguyễn Thành N, hộ gia đình anh Nguyễn Thành N và anh Nguyễn Thành N2 phải liên đới bồi thường anh Nguyễn Khắc D tương đương với mức độ lỗi của mình là 2/3 tương đương số tiền 212.859.000 đồng.

Việc xác định mức độ lỗi và giải quyết hậu quả của án sơ thẩm là không có căn cứ và không đúng quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự. Án sơ thẩm xác định anh D và chị H có lỗi ngang do giao dịch mua bán nhà vô hiệu, nhưng anh D và chị H được nhận phần diện tích đất 899,5m² có giá là 809.550.000 đồng và anh N và hộ gia đình có nghĩa vụ hoàn lại cho anh D giá trị phần đất được nhận là 474.750.000 đồng. Anh N và hộ gia đình anh N sở hữu căn nhà nên anh N và hộ gia đình anh N phải trả lại cho anh D giá trị nhà là 319.289.000 đồng. Anh Nguyễn Thành N, hộ gia đình anh Nguyễn Thành N và anh Nguyễn Thành N2 phải liên đới bồi thường anh Nguyễn Khắc D tương đương với mức độ lỗi của mình là 2/3 tương đương số tiền 212.859.000 đồng, tổng cộng nhận đất và giá trị anh D, chị H được nhận là 1.816.448.000 đồng. Trong khi giá trị nhà và đất theo biên bản định giá ngày 04/12/2020 tổng cộng là 1.603.679.905 đồng. Nếu như xét anh D và chị H hoàn toàn không có lỗi gì trong hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất trên thì anh D và chị H được nhận hết toàn bộ nhà và đất hay được nhận lại toàn bộ giá trị thì cũng chỉ là 1.603.679.905 đồng, nhưng anh D và chị H lại được đất và cả giá trị đến 1.816.448.000 đồng chênh lệch 212.768.095 đồng.

Ngược lại nếu xác định anh N và hộ gia đình anh N có lỗi ngang nhau với anh D, anh N2 thì theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự anh N và hộ gia đình anh N sẽ trả lại cho anh N2 số tiền 500.000.000 đồng và lỗi trên giá trị chênh lệch tài sản theo định giá là 1.603.679.905 đồng – 500.000.000 đồng = 1.103.679.905 đồng. Nhưng anh N chỉ nhận lại đất diện tích 527,5m² gắn căn nhà, phải giao trả cho anh D lại diện tích đất 899,5m² có giá là 809.550.000 và số tiền 474.750.000 đồng đất + giá trị nhà là 319.289.000 đồng + 212.859.000 đồng lỗi = 1.816.448.000 đồng.

Khi giải quyết tranh chấp hợp đồng án sơ thẩm phải xác định tính pháp lý của từng hợp đồng và giải quyết hậu quả của từng hợp đồng. Hợp đồng giữa anh N và hộ gia đình anh N với anh N2 thì khi giải quyết hậu quả thì giải quyết giữa anh N, hộ gia đình anh N với anh N2. Hợp đồng giữa anh N2 với anh D, chị H thì khi giải quyết hậu quả giữa anh N2 với anh D, chị H.

Ngoài ra theo anh D trình bày anh có xây dựng hàng rào trên đất, đào ao. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang thể hiện trên đất tranh chấp có hàng rào lưới B40, trụ sắt cao khoảng 1,5m dài khoảng 48m. Nhưng biên bản định giá ngày 04/12/2020 không định giá đối với hàng rào xây dựng trên đất là có thiếu sót.

Do án sơ thẩm có nhiều sai sót, cấp phúc thẩm không khắc phục được, để đảm bảo hai cấp xét xử. Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm số 419/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Do hủy án nên Hội đồng xét xử chưa xem xét kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Thành N, bị đơn anh Nguyễn Thành N2, Nguyễn Khắc D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị S, Lê Thị Ngọc D2, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Thành Đ2.

[7] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn anh D, chỉ H Hội đồng xét xử xem xét khi nghị án.

[8] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S Hội đồng xét xử xem xét khi nghị án

[9] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Về án phí do hủy án nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Xử:

1/ Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 419/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/ Về án phí: nguyên đơn anh Nguyễn Thành N, bị đơn anh Nguyễn Thành N2, Nguyễn Khắc D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị S, Lê Thị Ngọc D2, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Thành Đ2 không phải chịu án phí phúc thẩm.

H2 lại anh Nguyễn Thành N 300.00 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0026262 ngày 28/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

H2 lại anh Nguyễn Khắc D 300.00 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0026280 ngày 02/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

H2 lại ông Nguyễn Văn G 300.00 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0026281 ngày 03/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

H2 lại chị Nguyễn Ngọc T 300.00 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0026265 ngày 02/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

H2 lại anh Nguyễn Thành Đ2 300.00 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0026264 ngày 02/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

H2 lại chị Lê Thị Thu V 300.00 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0026263 ngày 02/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lâm Ngọc Tuyền