

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 132/2023/DS-PT

Ngày 15 – 3 – 2023

V/v Tranh chấp “Hủy Hợp đồng ủy quyền; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi tài sản”.

**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 Đỗ Thị Minh Nguyệt;

Các Thẩm phán: Bà Lâm Ngọc Tuyền;

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09, 15 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 469/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2022 về việc tranh chấp “Hủy hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 210/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 59/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1925.

Cư trú: Tổ M, ấp L, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà D:

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960 (có đơn xin vắng mặt).

Cư trú: Số H, đường B, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1965 (có đơn xin vắng mặt).

Cư trú: Tổ M, ấp L, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Theo văn bản ủy quyền số công chứng 3771, quyền số 01/2016TP/CC-CC/HĐGD ngày 10/5/2016

tại Văn phòng Công chứng C)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà D: Luật sư Võ Trọng K - Văn phòng luật sư Võ Trọng K, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1958 (chết ngày 20/9/2019).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

1/ Nguyễn Minh T, sinh năm 1982.

Cư trú: Khu M, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

2/ Nguyễn Minh Tr, sinh năm 1985 (có mặt)

Cư trú: Tổ M, ấp L, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Chị T ủy quyền cho anh Tr (Theo giấy ủy quyền ngày 27/4/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Minh Tr: Luật sư Trần Bích L - Văn phòng luật sư Bích L, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị Ký A, sinh năm 1951.

Cư trú: Số B, đường Đ, Phường T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà Ký A: Ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1972.
Cư trú: 048C, ấp N, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

2. Văn phòng Công chứng C (vắng mặt)

Địa chỉ: Số H, đường A, Phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3. Văn phòng Công chứng L (vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, Phường M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người làm chứng:*

1. Trần Ngọc Bảo T, sinh năm 1976 (có đơn xin vắng mặt)

Trú tại: Tổ M, ấp L, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Nguyễn Kim S, sinh năm 1950 (vắng mặt).

Cư trú: Ấp B, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Nguyễn Thị D; người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn anh Nguyễn Minh Tr.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:***

Bà là người có quyền sử dụng đối với các thửa đất sau đây:

1. Quyền sử dụng đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00948 QSDĐ/LA do UBND huyện C cấp ngày 24/6/1997, cụ thể như sau:

- Thửa đất số 1124.

- Tờ bản đồ số 02.

- Địa chỉ thửa đất: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp L, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang).

2. Quyền sử dụng đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01340 do UBND huyện C cấp ngày 12/4/2007, cụ thể như sau:

- Thửa đất số 2465.

- Tờ bản đồ số 02.

- Địa chỉ thửa đất: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay là ấp L, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang).

Do tuổi cao, sức yếu nên ngày 25/3/2011 bà có ủy quyền cho con là ông Nguyễn Văn Th được toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho quyền sử dụng đất đối với hai phần đất nêu trên, có lập hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng C công chứng ngày 25/3/2011, số công chứng 365, quyền số 01 TP/CC-SCC/UQ).

Vì tin tưởng con nên bà để cho con bà thay mặt quản lý, sử dụng các thửa đất nêu trên khi bà về già. Tuy nhiên, con bà đã lợi dụng việc ủy quyền này mà rao bán đất. Hiện nay các giấy tờ là hộ khẩu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đều do ông Th cất giữ, bà đã nhiều lần yêu cầu ông Th trả lại nhưng ông Th không chịu trả lại cho bà.

Ngày 30/5/2016 và ngày 06/6/2016 sự việc đã được hòa giải tại ấp L và UBND xã P nhưng không thành do ông Th vắng mặt không có lý do. Vì vậy bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Hủy hợp đồng ủy quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng C công chứng ngày 25/3/2011 số công chứng 365, quyền số 01 TP/CC-SCC/UQ được ký giữa bà với ông Th.

2/ Buộc ông Nguyễn Văn Th phải trả lại cho bà các giấy tờ là hộ khẩu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00948QSDĐ/LA do UBND huyện C cấp ngày 24/6/1997 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01340 do UBND huyện C cấp ngày 12/4/2007.

Tại đơn khởi kiện bổ sung bà Nguyễn Thị D trình bày: thửa đất thửa 1124 bà D đã tặng cho, chuyển nhượng cho người khác nên diện tích còn lại là 777,5m².

Tháng 01/2017, khi vụ án đang giải quyết thì bà Nguyễn Thị Ký A đã đưa đơn yêu cầu Tòa giải quyết đối với hợp đồng sang nhượng đất với ông Nguyễn Văn Th (giấy tay) theo đó mua phần đất diện tích 500m², phần đất phía sau khu mô mã diện tích 112m² và phần đất diện tích 90m² của thửa đất 1124, tờ bản đồ số 02 tại ấp L, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Tóm lại, từ tháng 6/2016 bà Ký A đã biết bà D không còn ủy quyền cho ông Th nữa và vụ kiện đang được Tòa án giải quyết nhưng ngày 28/02/2017 bà Ký A và ông Th vẫn cố tình cấu kết để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng chuyển nhượng đất số công chứng 1312 quyền số 01/2016TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng L chứng nhận ngày 28/02/2017).

Được biết, hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00948 QSDĐ/LA do UBND huyện C cấp ngày 24/6/1997 (bản chính) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01340 cấp ngày 12/4/2007 bản chính do bà Nguyễn Thị Ký A cất giữ. Nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hai hợp đồng sang nhượng đất (giấy tay) ngày 18/4/2016 giữa ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị Ký A.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1312 quyền số 01/2016TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng L chứng nhận ngày 28/02/2017.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ký A phải trả lại cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00948 QSDĐ/LA do UBND huyện C cấp ngày 24/6/1997 (bản chính) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01340 cấp ngày 12/4/2007 cấp cho bà.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn Th (đã chết ngày 20/9/2019) trình bày tại các bản tự khai, biên bản hòa giải ở các giai đoạn xét xử trước:*

Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của mẹ ông là bà Nguyễn Thị D bởi vì: Cha mẹ ông có tất cả 10 người con cùng sống tại tổ M, ấp L, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Ông là người được cha mẹ tin tưởng ủy quyền cắt chia đất cho các anh chị em. Ông và mẹ ông cùng cư ngụ tại tổ M, ấp L, xã P từ năm 2003 đến tháng 5/2016, ông là người trực tiếp chăm sóc mẹ già. Đến cuối tháng 5/2016 thì em gái ông là Nguyễn Thị L sống ở Bình Dương về rước mẹ ông nói đi chích thuốc rồi đưa về Bình Dương ở luôn, ông có hỏi nhưng không được trả lời. Đến đầu tháng 7/2016 ông nhận được thông báo của Tòa án thì ông mới biết việc mẹ ông khởi kiện ông có 02 em gái ông là Nguyễn Thị L và Nguyễn Thị C là người được mẹ ông ủy quyền. Thực tế ông là người trực tiếp nuôi dưỡng, chăm sóc mẹ già có nhiều người sống xung quanh và chính quyền địa phương biết rõ. Ông yêu cầu Tòa án triệu tập mẹ ông có mặt tại tòa để làm rõ việc mẹ ông kiện ông. Vì mẹ ông đã cao tuổi, sức khỏe rất kém, trí óc không còn minh mẫn và ông nghi ngờ nội dung khởi kiện không phải là ý kiến của mẹ ông.

** Người quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị Ký A trình bày:*

Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị Ký A trình bày: Theo hợp đồng sang nhượng đất ngày 18/4/2016, ông Th với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của mẹ là bà Nguyễn Thị D đã chuyển nhượng cho bà:

- Lần thứ 1: Một phần đất có diện tích khoảng 500m² nằm trong thửa 1124, tờ bản đồ số 2, tại ấp L, xã P, thành phố M (giáp với Mai Ngọc Kiều T) với giá thỏa thuận từ 1.300.000 đồng/m² đến 1.500.000 đồng/m², kích thước mỗi cạnh sẽ được xác định khi đo đạc thực tế và bà đã đưa trước cho ông Th 321.000.000 đồng.

- Lần thứ 2: Ông Th tiếp tục chuyển nhượng cho bà diện tích còn lại phía trước của thửa đất (mặt tiền) giáp với QL1 sau khi trừ phần đất mồ mã của gia đình gồm 02 phần:

- + Phần 1: Có diện tích được xác định bề ngang giáp QL1 là 3m, chiều dài 30m; một cạnh giáp đất còn lại của bà Nguyễn Thị D, một cạnh giáp với đất bà Nguyễn Thị C.

- + Phần 2: Ở bìa của thửa đất, diện tích được xác định bề ngang giáp với đất mồ mã cấp QL1 là 07m, chiều dài 16m, một cạnh giáp đất của Nguyễn Thị C; một cạnh giáp với đất của Châu Văn Đ.

Diện tích của 02 phần đất này thỏa thuận là 3.000.000 đồng/m², bà đã đưa trước cho ông Th 300.000.000 đồng, bà D 100.000.000 đồng. Cả 02 người cùng cam kết sẽ tiến hành đo đạc và chính thức làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất toàn bộ 03 phần đất kể trên cho bà, đồng thời bà D và ông Th cũng đã bàn giao toàn bộ mặt bằng diện tích kể trên cho bà sử dụng và bà đã làm hàng rào, san lấp mặt bằng + làm đường cống thoát nước cho gia đình bà D và các con của bà D sử dụng. Số tiền thanh toán sẽ tính trên diện tích chuyển giao theo giá đã thỏa thuận (bà D đồng ý là tất cả số tiền mà bà D và con bà đã nhận sẽ được trừ vào phần tiền thanh toán khi có biên bản đo đạc chính thức, đồng thời khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng thì bà D yêu cầu bà Ký A phải đưa cho bà D 100.000.000 đồng, ý này của bà D được nêu trong biên nhận khi bà D nhận 100.000.000 đồng ngày 29/6/2016).

Do đó, việc bà thực hiện mua bán đất với ông Th theo ủy quyền của bà D ngày 25/3/2011 là hợp pháp.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà D có sự thay đổi về người đại diện mà không báo cho bà biết. Cụ thể bà D lập tờ “Hợp đồng ủy quyền thứ 2” đề ngày 10/5/2016, theo đó bà ủy quyền cho 02 người con gái là Nguyễn Thị L và Nguyễn Thị C thay cho ông Nguyễn Văn Th mà trước đây bà D đã ủy quyền ngày 25/3/2011. Trong ủy quyền thứ 2 cho bà L và bà C, bà D lại có ý đòi lại các thửa đất đã ủy quyền cho ông Th là không hợp lý và vi phạm nghiêm trọng quyền lợi của bà. Ngày 17/6/2016 bà Nguyễn Thị C lại có đơn đề nghị ngăn chặn gửi đến UBND xã P, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố M và UBND thành phố M để ngăn chặn ông Th thực hiện việc lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà như đã cam kết ban đầu, mặc dù ngày 14/6/2016 các cơ quan chức năng đo đạc xác định diện tích đất sang nhượng bà C cũng có mặt lúc đo này. Việc làm của bà C đã gây thiệt hại và ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi chính đáng, hợp pháp của

bà. Trong giao dịch này bà là người ngay tình, bà Nguyễn Thị D chuyển nhượng đất, nhận tiền của bà tất cả các con bà đều biết rõ, có chứng kiến, bà C có tham gia việc xác định ranh giới trong đo đạc, hơn thế nữa chính bà C còn là người chứng kiến cho bà D nhận thêm của bà 100.000.000 đồng ngày 29/6/2016. Cho đến nay việc thực hiện các thủ tục sang nhượng đất cho bà không thực hiện được bởi vì đơn ngăn chặn của bà C trong khi hợp đồng của ông Th chưa bị hủy.

Hợp đồng sang nhượng đất ngày 18/4/2016 và biên nhận bà D nhận thêm của bà 100.000.000 đồng ngày 29/6/2016 vẫn đồng ý tiếp tục bán đất, các giấy tờ này tuy chỉ là giấy tay không có sự chứng thực của cơ quan chính quyền nhưng có giá trị ghi lại những gì hai bên đã cam kết. Bên sang nhượng và bên nhận sang nhượng căn cứ vào đó để thực hiện, không ai làm khác được, nội dung chứa đựng những vấn đề cơ bản, cụ thể từng phần về việc sang nhượng QSDĐ thửa 1124, tờ bản đồ số 02 có diện tích 3.285m² trong tổng số 3.737m² theo giấy chứng nhận QSDĐ số 00948.QSDĐ/LA ngày 24/6/1997. Ông Nguyễn Văn Th ký hợp đồng này sau khi được mẹ là bà Nguyễn Thị D ủy quyền ngày 25/3/2011 cho ông được toàn quyền quyết định mọi vấn đề có liên quan đến quyền sử dụng đất các thửa đất do bà D đứng tên một cách độc lập mà không cần phải thông qua hay xin ý kiến với bà D kể cả việc sử dụng số tiền có được do việc chuyển nhượng QSDĐ (trong đó đã có 2 lần chuyển nhượng cho con bà là Mai Ngọc Kiều T đứng tên, thủ tục đã hoàn tất và đang trực tiếp quản lý sử dụng không có ai tranh chấp) và ông Th cũng đã có biên bản đo đạc xác định ranh các phần đất mà bà D đã chia cho các con cháu.

* *Người đại diện theo ủy quyền của bà Ký A trình bày:* Ông Th đã chết, bà Ký A yêu cầu bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích còn lại là 777,5m² của thửa đất 1124.

* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh Tr trình bày:* Anh là con của ông Th, anh thống nhất toàn bộ ý kiến của cha anh. Ông Th chết ngày 20/9/2019, có 02 con là anh và chị Nguyễn Minh T. Ông Th chết không để lại tài sản nào cho anh và chị T, nay bà D yêu cầu anh không có nghĩa vụ thực hiện.

* *Người làm chứng chị Trần Ngọc Bảo T trình bày:* Chị là cháu ngoại dâu của bà D. Vào ngày 29/6/2016, tại nhà của dì 6 (là con ruột của bà D) chị là người viết tờ biên nhận, nội dung là bà D nhận tiền bán thửa đất số tiền 100.000.000 đồng và ký tên người làm chứng. Vì bà D nghĩ ông Th đã lỡ bán đất nhưng không biết đã bán diện tích bao nhiêu và sợ ông Th bán luôn mồ mả nên bà D có tư vấn luật sư và nhận tiền. Nội dung chị viết theo ý bà Ký A đọc, sau đó có đọc lại cho bà D nghe không thì chị không nhớ. Bà C có ký tên ở chỗ người làm chứng thứ 2 lúc đó bà C không có mặt mà bà Ký A đem về cho bà C ký tên và viết nội dung vào tờ biên nhận.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 210/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang, đã áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 4, Điều 139, Điều 143, 144, 147, 581, 582 Bộ luật dân sự 2005; Điều 12, Điều 24, khoản 2 Điều 26 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.

Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà và ông Th tại Văn phòng Công chứng C số công chứng 365 quyền số 1TP/CC-SCC/UQ ngày 25/3/2011.

2. Hủy hai giấy sang nhượng đất ngày 18/4/2016 giữa ông Nguyễn Văn Th với bà Nguyễn Thị Ký A.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1312 quyền số 01/2016TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/02/2017 tại Văn phòng Công chứng L.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu anh Nguyễn Minh Tr. Buộc anh Nguyễn Minh Tr phải trả lại cho bà Nguyễn Thị D bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận H01340 do UBND huyện C cấp ngày 12/4/2007 cho hộ bà Nguyễn Thị D.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ký A về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2017. Bà Ký A có nghĩa vụ trả cho bà Ký A số tiền còn lại theo hợp đồng là 625.700.000 đồng. Bà Nguyễn Thị D và bà Nguyễn Thị Ký A có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiếp tục thực hiện các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng.

6. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 57/2017/QĐ-BPKCTT ngày 02/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố M trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

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

* Ngày 04/10/2022, bà Nguyễn Thị C là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm theo hướng sửa án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1342, quyền số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng L chứng nhận ngày 28/02/2017, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ký A.

* Ngày 11/10/2022, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là anh Nguyễn Minh Tr có đơn kháng cáo đề ngày 10/10/2022 đối với một phần bản án sơ thẩm số 210/2022/DS-ST, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án, giao cho anh tiếp tục giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01340/QSDĐ/LA ngày 12/4/2007 do UBND huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ bà Nguyễn Thị D.

* Ngày 14 tháng 10 năm 2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố M kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm do

hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Th và bà Ký A được công chứng ngày 28/02/2017 là vô hiệu theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, Điều 117 và Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Tháng 6/2016 bà D có đơn khởi kiện ông Th yêu cầu hủy HĐ ủy quyền; ngày 10/11/2017 bà A có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất; như vậy bà A biết có tranh chấp hợp đồng ủy quyền giữa bà D và ông Th, nhưng ngày 28/02/2017 bà A lại gọi ông Th ký Hợp đồng chuyển nhượng đất ở văn phòng công chứng L. Điều 6 hợp đồng này nêu “thửa đất này không có tranh chấp” là vi phạm pháp luật nên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 28/02/2017 bị vô hiệu. Ý kiến về kháng nghị của Viện kiểm sát, Luật sư thống nhất một phần kháng nghị về hợp đồng ngày 28/02/2017 bị vô hiệu, nhưng không cần thiết phải hủy một phần bản án sơ thẩm và chỉ cần sửa án là phù hợp.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Tr trình bày: Ngày 20/9/2019 ông Th chết thì hợp đồng ủy quyền với bà D chấm dứt nhưng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà A chưa chấm dứt. Từ thời điểm khởi kiện của bà D đến khi ông Th chết thì chưa có văn bản nào hủy hợp đồng ủy quyền này. Nên anh Tr giữ giấy chứng nhận QSD đất ngày 12/4/2007 cấp cho hộ bà D trong đó có ông Th. Mặc khác, bà D không có chứng nhận QSD đất là phù hợp.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Ký A trình bày: Xét về nội dung giấy ủy quyền ngày 25/3/2011 giữa bà D và ông Th đối với nội dung giấy ủy quyền ngày 10/5/2016 giữa bà D và bà C, bà L là không khác nhau. Nhưng giấy ủy quyền sau với bà C, bà L không ghi việc chấm dứt ủy quyền với ông Th theo giấy ủy quyền trước đó, nên ông Th vẫn có tư cách thực hiện tiếp công việc theo nội dung giấy ủy quyền. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 28/02/2017 giữa ông Th và bà Ký A tại Văn phòng công chứng có cơ sở chấp nhận vì: trước đó hai bên có ký kết hai giấy tay chuyển nhượng đất là cơ sở để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 28/02/2017. Đồng thời ngày 29/6/2016 bà D nhận 100.000.000 đồng trực tiếp từ bà A có viết biên nhận tiền; xét về nội dung biên nhận tiền thể hiện ý chí nguyện vọng thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng đất với bà A nên Hợp đồng này là có thực. Trước khi bà D kiện ông Th, thì việc ông Th nhận tiền chuyển nhượng đất của bà A, bà D không có ý kiến phản đối và ngày 18/4/2016 ông Th giao đất cho bà A quản lý, bà D cũng không phản đối, nên không có cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 28/02/2017 là vô hiệu. Từ đó đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà A.

- Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị: Đại diện Viện kiểm sát cho rằng án sơ thẩm giải quyết chưa phù hợp quy định pháp luật vì hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Th và bà Ký A được công chứng ngày 28/02/2017 là vô hiệu theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, Điều 117, Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015. Nếu hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu thì việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là chưa giải quyết triệt để vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà D và ông Th nhưng không tuyên hậu quả của việc đình chỉ là thiếu sót. Theo Công văn số 69 ngày 08/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M thể hiện khi bản án số 109 ngày 05/3/2018 của TAND tỉnh Tiền Giang có hiệu lực thì bà D đã nộp 100.000.000 đồng tại Chi cục, hiện số tiền trên được Chấp hành viên gửi Ngân hàng theo quy định nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết là thiếu sót. Từ đó, đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận kháng nghị số 09/QĐ-VKS-DS ngày 14/10/2022; hủy bản án sơ thẩm.

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.

[1] Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm do bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Minh Tr nộp còn trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Xét Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố M được thực hiện trong thời hạn luật định, đúng với quy định tại các Điều 278, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết, Tòa án sơ thẩm xác định tranh chấp “Hủy hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản” là phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Các tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3, khoản 11 Điều 26, Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về tố tụng: Giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa bà D và bà Ân có nội dung và hình thức phù hợp với giao dịch quy định của Bộ luật dân sự 2015, nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015 để áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 giải quyết vụ án.

[3] Đối với các đương sự gồm: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Lợi và bà Nguyễn Thị C; Người làm chứng Trần Ngọc Bảo T, đại diện Văn phòng Công chứng C có đơn xin xét xử vắng mặt. Các đương sự khác được Tòa án triệu tập lần 2 nhưng vẫn vắng mặt; nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[4] Về nội dung xét kháng cáo:

[4.1] Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị D:

Đơn kháng cáo ngày 04/10/2022 người đại diện ủy quyền của bà D kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1312, quyền số 01/2016TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/02/2017 của Văn phòng công chứng L, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ký A về việc yêu cầu bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1312, quyền số 01/2016TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/02/2017 của Văn phòng công chứng L (bl 302, 303) giữa bà Nguyễn Thị D và bà Nguyễn Thị Ký A, đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất thửa 1124 – số tờ bản đồ 02, thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00948 QSDĐ/LA do UBND huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 24/6/1997; giá chuyển nhượng thỏa thuận là 1.411.700.000đồng.

Theo Công văn số: 1275/CN. VPĐK ngày 06/10/2016 (bl 220); và Công văn số: 2590/CN. VPĐK ngày 15/8/2022 (bl 730) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M thì giấy chứng nhận trên khi cấp cho bà D thì thửa 1124 có diện tích là 3.285m² (T + Q) – tờ bản đồ số 02, quá trình sử dụng đất có biến động nên thửa đất số 1124 diện tích còn lại là 777,5m² (đất trồng cây ăn quả) có số thửa mới là 94, địa chỉ thửa đất: ấp L - xã P – thành phố M – tỉnh Tiền Giang; được điều chỉnh ở trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00948 QSDĐ/LA do UBND huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 24/6/1997 cho bà Nguyễn Thị D (sau đây gọi là giấy chứng nhận đất thửa số 1124).

Trước khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1312, quyền số 01/2016TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/02/2017 thì ông Nguyễn Văn Th (là người đại diện ủy quyền của bà D theo Hợp đồng ủy quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho quyền sử dụng đất ngày 25/3/2011 của Văn phòng công chứng C) thực hiện 02 hợp đồng sang nhượng đất (viết tay) cùng ngày 18/4/2016 (bl 327, 328, 329) với bà Ký A. Qua quá trình giải quyết sơ thẩm, các đương sự thống nhất đất chuyển nhượng ghi trong 03 hợp đồng là cùng diện tích 777,5m² (đất trồng cây ăn quả) có số thửa mới là 94, địa chỉ thửa đất: ấp L - xã P – thành phố M – tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00948 QSDĐ/LA do UBND huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 24/6/1997.

Phía bà D cho rằng, khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 28/02/2017, giữa Bà và ông Th đang có tranh chấp về hợp đồng ủy quyền nên ông Th ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên cho bà A là trái pháp luật. Xét, ngày 18/4/2016 giữa ông Th và bà Ký A có ký 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nhưng cùng có một nội dung là: Bà D thông qua người đại diện là ông Th chuyển nhượng cho bà Ký A 02 phần đất thuộc thửa 1124, tại ấp L - xã P – thành phố M – Tiền Giang gồm: phần đất diện tích khoảng 500m² giá 1.300.000 đồng/m²

đến 1.500.000 đồng/m²; một phần có chiều ngang cấp Quốc lộ 1A là 03m, dài 30m; một phần phía sau khu mộ có chiều ngang 7m, dài 16m; giá chuyển nhượng được các bên thống nhất là 3.000.000đ/m², có tổng diện tích 202m², thành tiền là 606.000.000 đồng, phía bà A đã giao 300.000.000 đồng cho ông Th vào ngày 18/4/2016. Tại thời điểm này, hợp đồng ủy quyền giữa bà D và ông Th là hợp pháp. Đồng thời, phía bà D đã ký nhận tiền chuyển nhượng đất vào ngày 29/6/2016, có hai người làm chứng là con và cháu bà D (bl 270). Theo nội dung biên nhận ngày 29/6/2016 là bà D thể hiện ý chí chuyển nhượng phần đất thửa 1124 với diện tích như 02 hợp đồng ngày 18/4/2016. Cũng tại thời điểm này, phía người chuyển nhượng đất đã giao phần đất chuyển nhượng cho người nhận chuyển nhượng sử dụng, phía bà A đã đổ đất lên nền.

Nhận thấy, mặc dù giữa bà D và bà A ký 03 hợp đồng về việc chuyển nhượng QSD đất ở các thời điểm khác nhau nhưng căn cứ vào 03 nội dung hợp đồng này cho thấy, giữa hai bên chỉ thỏa thuận một giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 1124. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2017, diện tích chuyển nhượng là 777, 5m² đất nhưng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố M, diện tích chuyển nhượng thực tế là 582,8m² (vị trí thứ 1 và thứ 3 theo Mảnh trích đo địa chính thửa đất – không bao gồm phần đất mộ). Theo đại diện hợp pháp của bà A, các bên chưa chứng thực hợp đồng theo quy định được là do thời điểm ngày 18/4/2016 chưa có kết quả đo đạc nên chưa xác định được diện tích chính xác. Quá trình thực hiện giao dịch này, bà D nhận 786.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận ghi trong hợp đồng và thực hiện nghĩa vụ giao thửa đất chuyển nhượng cho bà A, bà A đã nhận đất lên nền, làm hàng rào trực tiếp sử dụng từ khi giao đất đến nay (bút lục 355-358, 624-625).

Theo quy định tại khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự, khi “*Giao dịch dân sự phải thực hiện bằng văn bản nhưng văn bản đó không đúng quy định mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó*”. Trong giao dịch chuyển nhượng QSD đất với bà A, về mặt hình thức đã được các bên khắc phục bởi hợp đồng ngày 28/02/2017. Quá trình thực hiện bà D đã thực hiện 100% nghĩa vụ theo hợp đồng là đã giao đất cho bà A, còn bên bà A đã nhận đất lên nền, giao tiền chuyển nhượng hơn 1/2 đúng theo thỏa thuận thì giao dịch này được xác định là có hiệu lực. Ngoài ra, bà D có trực tiếp nhận 100.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất ngày 29/6/2016 có viết biên nhận (bl 270) nội dung biên nhận thể hiện rõ việc bà D biết giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Th và bà A và chấp nhận việc chuyển nhượng đất nói trên. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D (thông qua người đại diện theo ủy quyền là ông Th) đã có hiệu lực pháp luật trước thời điểm ngày 28/02/2017 nên các bên phải có nghĩa vụ thi hành. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1312, quyền số 01/2016TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/02/2017 của Văn phòng công chứng L được ký kết nhằm hoàn tất về mặt hình thức của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 94. Xét thấy, về mặt nội dung giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa bà D và bà A nói

trên phù hợp với quy định pháp luật. Ngoài ra, về mặt hình thức của giao dịch này, mặc dù thời gian đầu chưa tuân thủ quy định pháp luật về mặt hình thức nhưng sau đó các bên đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, thể hiện bởi hợp đồng ngày 28/02/2017. Bà D cho rằng, thời điểm ký hợp đồng ngày 28/02/2017 giữa Bà và ông Th đang tranh chấp hợp đồng ủy quyền nhưng theo biên nhận nhận tiền chuyển nhượng đất ngày 29/6/2016, thể hiện rõ ý chí của bà D về việc chuyển nhượng đất cho bà A.

Do đó không có căn cứ để hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2017, nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D.

Từ phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm hủy hai giấy sang nhượng đất ngày 18/4/2016 nhưng lại công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 28/02/2017 là mâu thuẫn, vì thực chất 03 hợp đồng này mặc dù khác nhau về hình thức nhưng cùng có nội dung là thỏa thuận của bà D thông qua người đại diện là ông Th về việc chuyển nhượng thửa đất 1124 (thửa mới 94) cho bà A.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 28/02/2017, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, theo Công văn số 69/CCTHADS ngày 08/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, bà D có nộp 100.000.000 đồng để thi hành bản án phúc thẩm số 109/2018/DS-PT ngày 05/3/2018. Số tiền này hiện được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Tiền Giang.

Do HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà D về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 28/02/2017 nên bà D có quyền nhận lại số tiền 100.000.000 đồng và lãi suất theo hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn ngày 14/11/2018 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Tiền Giang và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M. Đồng thời bà Ký A giao bà D số tiền chuyển nhượng còn lại là 625.700.000 đồng.

Từ những nhận định trên, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà D, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 210/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố M.

Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm có nhận định và tại mục 6 phần quyết định bản án có nội dung *“Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 57/2017/QĐ-BPKCTT ngày 02/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố M trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ”* nhưng lại không ban hành quyết định hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 57/2017/QĐ-BPKCTT theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 19 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao là thiếu sót, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4.2] Về yêu cầu kháng cáo của anh Tr:

Xét thấy, anh Tr là người đang quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03140 ngày 12/4/2007 do UBND huyện C cấp cho hộ bà D nhưng không có

chứng cứ thể hiện có sự chuyển giao nghĩa vụ từ ông Th và không có sự đồng ý của bà D, nên anh Tr phải giao trả lại giấy chứng nhận cho bà D quản lý, từ đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Tr.

[5] Về nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát:

Như nhận định ở mục [2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2017 được xác định là có hiệu lực nên không có căn cứ chấp nhận phần kháng nghị này. Đối với yêu cầu kháng nghị bổ sung về việc xử lý số tiền 100.000.000 đồng của bà D nộp tự nguyện thi hành án là phù hợp nên được chấp nhận. Như vậy, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố M được chấp nhận một phần.

Đối với ý kiến về việc Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà D đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà D và ông Th tại Văn phòng Công chứng C số công chứng 365 ngày 25/3/2011 nhưng không tuyên về hậu quả của việc đình chỉ là thiếu sót. Nhận thấy, ông Th chết ngày 20/9/2019, căn cứ theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 140 của Bộ luật dân sự thì thời hạn đại diện của ông Th cũng đương nhiên chấm dứt vào ngày 20/9/2019 nên việc tuyên hậu quả của việc đình chỉ là không cần thiết.

[6] Ý kiến và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà D, anh Tr là không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không được chấp nhận.

Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang về nội dung xét kháng cáo của các đương sự là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Các nội dung, quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[7] Về án phí phúc thẩm: Anh Tr phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng do kháng cáo không được chấp nhận. Bà D được miễn nộp tiền án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 138, Điều 139, Điều 140; Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 26 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.

Xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị D.

Không chấp nhận kháng cáo của người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là anh Nguyễn Minh Tr.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 09/QĐ-VKS-DS ngày 14/10/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 210/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, thế chấp, tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà D và ông Th tại Văn phòng Công chứng C số công chứng 365 quyền số 1TP/CC-SCC/UQ ngày 25/3/2011.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Thị D về việc hủy hai giấy sang nhượng đất ngày 18/4/2016 giữa ông Nguyễn Văn Th với bà Nguyễn Thị Ký A.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị D đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1312 quyền số 01/2016TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/02/2017 tại Văn phòng Công chứng Lâm Thị Minh Nguyệt.

4. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị D:

Buộc anh Nguyễn Minh Tr phải trả lại cho bà Nguyễn Thị D bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận H01340 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/4/2007 cho hộ bà Nguyễn Thị D.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Ký A:

Buộc bà Nguyễn Thị D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2017. Bà Ký A có nghĩa vụ trả cho bà D số tiền còn lại theo hợp đồng là 625.700.000 đồng (sáu trăm hai mươi lăm triệu bảy trăm ngàn đồng), thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền nói trên, thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền tương ứng với thời gian chậm trả.

Bà Nguyễn Thị Ký A có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định, đối với phần đất có diện tích 582,8m² (có vị trí thứ 1 và thứ 3 theo Mảnh trích đo địa chính) thửa đất số 1124 (thửa mới số 94), địa chỉ thửa đất: ấp L - xã P – thành phố M – tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy số: 00948 QSDĐ/LA ngày 24/6/1997 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Nguyễn Thị D (có sơ đồ kèm theo).

6. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 57/2017/QĐ-BPKCTT ngày 02/3/2017 của Tòa án nhân dân thành phố M bị hủy bỏ.

7. Bà Nguyễn Thị D được nhận lại số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và lãi suất theo hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn ngày 14/11/2018 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Tiền Giang và Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

8. Án phí dân sự:

- Bà Nguyễn Thị D được miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm. Hoàn lại bà D số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 800.000 đồng tại các biên lai số 30435 ngày 22/6/2016; 31542 ngày 08/3/2017 và 32451 ngày 04/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Anh Nguyễn Minh Tr phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm và 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0022736 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M nên anh Tr còn phải nộp tiếp 300.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Ký A được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại bà Ký A số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 24.816.200 đồng theo các biên lai số 31335 ngày 13/01/2017; số 32062 ngày 14/6/2017 và 32184 ngày 07/7/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M.

9. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Án tuyên lúc 8 giờ 40 phút, ngày 15/3/2023, có mặt Đại diện Viện kiểm sát, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D, anh Tr, và đại diện theo ủy quyền của bà Ký A; các đương sự còn lại vắng mặt.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND TP. M;
- THADS TP. M;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Minh Nguyệt