

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 296/2021/DS-PT

Ngày: 14/12/2021

V/v tranh chấp “Yêu cầu tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
vô hiệu”

**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 **Mai Hoàng Khải;**

Các Thẩm phán: Ông **Lê Thanh Vân;**

Bà **Trần Thị Kim Em.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Thị Diễm Nhi,** 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 Thuý** - Kiểm sát viên.

Ngày 07 và 14 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 102/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2021 về tranh chấp “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện TP, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 128/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2021, và các quyết định hoãn phiên tòa số 297 ngày 11/5/2021, số 360 ngày 11/6/2021, số 432 ngày 09/7/2021, số 298 ngày 06/8/2021, số 607 ngày 02/11/2021 và Thông báo số 685/TB-TAT ngày 22/11/2021 về việc dời phiên tòa phúc thẩm, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông **Trương Văn Kh,** sinh năm 1974 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp PT, xã PN, huyện CL, tỉnh Tiền Giang;

1.2 Bà **Võ Thị L,** sinh năm 1972 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp BN, xã TB, huyện CL, tỉnh Tiền Giang;

1.3 Bà **Nguyễn Thị Đ,** sinh năm 1949 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp HĐ, xã TH, huyện TP, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn:

2.1 Ông **Nguyễn Văn Th,** sinh năm 1967 (Vắng mặt).

2.2 Bà **Nguyễn Thị D,** sinh năm 1970 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp HĐ, xã TH, huyện TP, tỉnh Tiền Giang.

2.3 Ông **Nguyễn Trung Th1**, sinh năm 1956 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp VA, xã VĐ, huyện TH, tỉnh Long An;

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trung Th1: Anh **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1983 (Có mặt).*

(Theo Giấy uỷ quyền số 016706 ngày 06/9/2018) (bút lục 216, 217)

2.4 Ông **Huỳnh H**, sinh năm 1953 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Kiên Quới 1, xã Kiến Thành, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Địa chỉ: 50/29 Quang Trung, phường 10, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh H: Anh Nguyễn Đắc Hoàng L, sinh năm 1988. (Có mặt)

Địa chỉ: 50/29 Quang Trung, Phường 10, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy uỷ quyền được công chứng số 02787 ngày 28/4/2021)

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

3.1 Anh **Võ Minh T**, sinh năm 1987 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp HĐ, xã TH, huyện TP, tỉnh Tiền Giang.

3.2 Bà **Huỳnh Thị H**, sinh năm 1964 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp VA, xã VĐ, huyện TH, tỉnh Long An.

3.3 **Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP.**

Địa chỉ: Khu phố MT (nay là khu phố X), thị trấn MP, huyện TP, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đoàn Văn Ph** – Chi cục trưởng. Ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Mai L, sinh năm 1980. Chức vụ: Chấp hành viên (theo giấy uỷ quyền ngày 29/10/2021). (Có mặt)*

3.4 **Văn phòng Công chứng TP.**

Địa chỉ: 13B1/2 khu 2 (nay là khu phố 2), thị trấn MP, huyện TP, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Văn S** – Trưởng Văn phòng (xin vắng mặt).*

4. *Người kháng cáo: Bị đơn **Nguyễn Trung Th1, Huỳnh H.***

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

** Nguyên đơn ông Trương Văn Kh, bà Võ Thị L, bà Nguyễn Thị Đ thống nhất trình bày:*

Các ông, bà là những người được thi hành án đối với người phải thi hành án là ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị D theo các bản án đã có hiệu lực pháp luật, cụ thể: Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2016/DSST ngày 01/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện TP và bản án dân sự phúc thẩm số 420/2016/DS-ST ngày 11/11/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, buộc vợ chồng ông Th, bà D liên đới trả ông Kh số tiền 336.000.000 đồng và giao cho ông Kh được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 172, tờ bản đồ C2, diện tích 12.558m² tọa lạc ấp HT, xã TH, huyện TP, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp cho

ông Nguyễn Văn Th cho đến khi ông Th, bà D trả đủ tiền cho ông Kh hoặc khi cơ quan thi hành án có Quyết định cưỡng chế kê biên; Quyết định số 35/2016/QĐST-DS ngày 30/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện TP, buộc ông Th, bà D liên đới trả bà L số tiền 40.000.000 đồng và Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2016/DSST ngày 19/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện TP, buộc ông Th, bà D liên đới trả bà L số tiền 130.750.000 đồng. Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2016/DSST ngày 16/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện TP, buộc ông Th, bà D liên đới trả bà Đ số tiền 50.000.000 đồng. Ngày 26/8/2016, ông Th bà D xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) đối với thửa đất nói trên cho ông Nguyễn Trung Th1 có công chứng tại Văn phòng Công chứng TP đến ngày 23/11/2016 ông Nguyễn Trung Th1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 26/6/2017, ông Nguyễn Trung Th1 xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên cho ông Huỳnh H có công chứng tại Văn phòng Công chứng TP, đến ngày 10/7/2017 ông Huỳnh H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ông Th, bà D, ông Th1 xác lập hợp đồng chuyển nhượng, thửa đất đang có tranh chấp được Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang thụ lý ngày 12/8/2016, đồng thời ngày 13/9/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2016/QĐ-BPKCTT cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp thửa đất 172, tờ bản đồ C2, diện tích 12.558m² tọa lạc ấp HT, xã TH, huyện TP, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện TP cấp cho ông Nguyễn Văn Th. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th, bà D với ông Th1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th1 với ông H là vô hiệu. Nay ông Kh, bà L, bà Đ yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2016 giữa ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị D với ông Nguyễn Trung Th1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2017 giữa ông Nguyễn Trung Th1 với ông Huỳnh H đối với thửa đất số 172, tờ bản đồ C2, diện tích 12.558m² tọa lạc ấp HT, xã TH, huyện TP, tỉnh Tiền Giang vô hiệu.

** Các bị đơn trình bày:*

- Ông Nguyễn Trung Th1 trình bày: Ông là người được thi hành án theo Quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật về việc vợ chồng ông Th, bà D liên đới trả ông số tiền 255.000.000 đồng. Ngày 26/8/2016, chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP đã lập biên bản thỏa thuận bán tài sản để thi hành án cho phép ông Th, bà D được quyền bán tài sản là thửa đất nói trên. Ngày 26/8/2016, ông và ông Th bà D đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng tại Văn phòng Công chứng TP. Đến ngày 23/11/2016 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th bà D với ông là ngay tình nên ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

- Ông Huỳnh H trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn do trước khi nhận chuyển nhượng đất ông có tìm hiểu qua và được biết tài sản là ông Th1 nhận chuyển nhượng qua sự chấp thuận của cơ quan thi

hành án, có biên bản thỏa thuận bán tài sản để thi hành án ngày 26/8/2016 của Chi cục thi hành án. Do vậy, ông Th1 mua tài sản là tự nguyện, đúng quy định pháp luật, ông mua lại tài sản từ ông Th1 là người mua ngay tình và tiến hành đúng quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Bà Huỳnh Thị H trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Trung Th1, bà không đồng ý việc xác định bà là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Về ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà có ý kiến như ý kiến của ông Th1.

- Anh Võ Minh T trình bày: Anh là người thuê đất của ông Huỳnh H, việc thuê đất có hợp đồng đúng quy định pháp luật, thời hạn thuê 10 năm nên anh có yêu cầu tiếp tục thuê đất cho đến khi hết thời hạn vì hiện nay anh đã đầu tư rất nhiều tiền trên đất.

- Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP có thụ lý và tổ chức thi hành các Bản án của Tòa án nhân dân huyện TP đối với người phải thi hành án là ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị D. Ngày 12/8/2016, Chấp hành viên chấp nhận và có lập biên bản chứng kiến việc thỏa thuận giữa ông Th, bà D cùng Ngân hàng TMCP SG và các bên được thi hành án là ông Võ Minh T, ông Nguyễn Văn B, bà Võ Thị L đồng ý bán tài sản diện tích đất 12.558m² thuộc thửa số 172, tờ bản đồ C2 cho ông Nguyễn Trung Th1 (người mua tài sản cũng là người được thi hành án) với giá 392.512.848 đồng. Việc thỏa thuận vắng mặt ông Trương Văn Kh là người đang tranh chấp thửa đất này do Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đang giải quyết. Ngày 27/10/2016, Chi cục Thi hành án ban hành Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS hủy biên bản thỏa thuận việc bán tài sản giữa ông Th, bà D với Ngân hàng và các bên được thi hành án nói trên. Tuy nhiên, ngày 23/11/2016 ông Th1 đã lấy biên bản thỏa thuận bán tài sản ngày 12/8/2016 để làm thủ tục chuyển nhượng và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 16/01/2017, Chi cục Thi hành án đã có văn bản ngăn chặn việc cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất cấp cho ông Th1. Tuy nhiên, hiện nay ông Th1 đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh H và ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/7/2017. Vụ việc đang chờ kết quả xét xử của Tòa án.

** Văn phòng Công chứng TP trình bày:* Căn cứ Bộ luật dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013, Luật Công chứng năm 2015, Văn phòng Công chứng TP xác định tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th, bà D với ông Th1 và giữa ông Th1 với ông H, Văn phòng Công chứng TP không nhận bất kỳ quyết định ngăn chặn nào của các cơ quan có thẩm quyền nên việc công chứng các hợp đồng này là đúng quy định, đề nghị Tòa án không chấp nhận việc hủy hợp đồng.

- Bản án sơ thẩm số: 03/2021/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện TP, tỉnh Tiền Giang căn cứ Điều 408, Điều 357, Điều 468 Bộ

luật dân sự; điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai; khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; 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 và lệ phí Tòa án.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Trương Văn Kh, bà Võ Thị L, bà Nguyễn Thị Đ.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị D với ông Nguyễn Trung Th1 do Văn phòng Công chứng TP công chứng ngày 26/8/2016, số công chứng 01457, quyền số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trung Th1, bà Huỳnh Thị H với ông Huỳnh H do Văn phòng Công chứng TP công chứng ngày 26/6/2017, số công chứng 0744, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan quản lý hành chính về đất đai căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 172, tờ bản đồ C2, diện tích 12.558m² tọa lạc ấp HT, xã TH, huyện TP, tỉnh Tiền Giang cho ông Nguyễn Văn Th.

- Về chi phí thẩm định, định giá:

Buộc ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Trung Th1, ông Huỳnh H phải liên đới trả cho ông Trương Văn Kh, bà Võ Thị L, bà Nguyễn Thị Đ số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày ông Trương Văn Kh, bà Võ Thị L, bà Nguyễn Thị Đ có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Trung Th1, ông Huỳnh H chậm thi hành nghĩa vụ trả tiền thì ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị D, Ông Nguyễn Trung Th1, ông Huỳnh H còn phải liên đới chịu số tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 08/02/2021, ông Nguyễn Trung Th1 và ông Huỳnh H là bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện TP, tỉnh Tiền Giang, (Nội dung kháng cáo chi tiết khi nhận được bản án sơ thẩm)

Tại phiên tòa phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn B người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Trung Th1 đề nghị Hội đồng xét xử huỷ án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân (TAND) huyện TP xét xử lại vì cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng không đưa đủ người tham gia tố tụng, anh Nguyễn Đắc Hoàng L

người đại diện theo uỷ quyền của ông Huỳnh H đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn Trường Văn Kh, Võ Thị L, Nguyễn Thị Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Chị Nguyễn Thị Mai L đại diện theo uỷ quyền của Chi cục trưởng chi cục Thi hành án dân sự (CC THADS) huyện TP đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Anh Võ Minh T yêu cầu được tiếp tục thuê đất theo hợp đồng đã ký với ông Huỳnh H. Các đương sự không thoả thuận được việc giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký tòa án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm chuẩn bị nghị án đều được tiến hành đúng trình tự thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ của người tham gia tố tụng đúng luật định.

Về quan điểm giải quyết vụ án, Kiểm sát viên nhận định Tòa sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (QSDĐ) giữa ông Th với ông Th1 và giữa ông Th1 với ông H vô hiệu là chưa đúng với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Đồng thời chưa xác định đầy đủ người tham gia tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) huỷ bản án DSST số 03/2021/DSST ngày 02/02/2021 của TAND huyện TP, chuyển hồ sơ cho Toà sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, nghe lời trình bày của các đương sự và ý kiến phân tích, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát. Xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: hai bị đơn Nguyễn Trung Th1 và Huỳnh H thực hiện quyền kháng cáo bản án đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 và khoản 2 Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Anh Nguyễn Đắc Hoàng L là người đại diện theo uỷ quyền của ông Huỳnh H, chị Nguyễn Thị Mai L là người đại diện theo uỷ quyền của anh Đoàn Văn Ph, Chi cục trưởng CC THADS huyện TP và anh Nguyễn Văn B là người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Trung Th1 tham gia tố tụng tại Tòa án. Việc uỷ quyền được thực hiện đúng quy định tại Điều 85, 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Nguyễn Văn Th, Nguyễn Thị D với Nguyễn Trung Th1 và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Nguyễn Trung Th1 với Huỳnh H được công chứng ngày 26/8/2016 và ngày 23/11/2016 và hủy các giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông Th1, ông H là tranh chấp thuộc thẩm quyền và phạm vi xem xét giải quyết theo quy định tại Điều 4, 5 khoản 3, 9 Điều 26, 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 9, 11, 15 Điều 122, 123, Điều 131, 132 và

133, 408, 500, 501 của Bộ luật Dân sự và Điều 166, 188, 203 Luật đất đai số 45/2013/QH13 năm 2013. Nhưng Toà sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu là không đúng với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn nên cần xác định lại cho đúng yêu cầu của đương sự là: Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và giấy chứng nhận QSDĐ.

[3] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu giải quyết:

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: các nguyên đơn Trương Văn Kh, Võ Thị L và Nguyễn Thị Đ khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Văn Th và Nguyễn Thị D với Nguyễn Trung Th1 được phòng công chứng TP công chứng ngày 26/8/2016 và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Nguyễn Trung Th1 với Huỳnh H được phòng công chứng TP công chứng ngày 26/6/2017 đối với thửa đất 172 tờ bản đồ C2 diện tích 12.558m² tại ấp HT, xã TH, huyện TP, tỉnh Tiền Giang và hủy giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông Th1 và ông H..

Lý do các nguyên đơn đưa ra yêu cầu vì cho rằng: tại quyết định công nhận thoả thuận của các đương sự số 35/2016/QĐST-DS ngày 30/6/2016 của Toà án nhân dân huyện TP, tỉnh Tiền Giang công nhận ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị D trả cho bà Võ Thị L 40.000.000 đồng (bút lúc 50). Tại bản án dân sự sơ thẩm số 72/2016/DS-ST ngày 19/9/2016 của Toà án nhân dân huyện TP, tỉnh Tiền Giang xử: Buộc Nguyễn Văn Th, Nguyễn Thị D phải liên đới trả cho Võ Thị L 130.750.000 đồng và bản án dân sự sơ thẩm số 70/DS-ST ngày 16/9/2016 của Toà án nhân dân huyện TP, tỉnh Tiền Giang xử buộc ông Th và bà D liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Đ 50.000.000 đồng (bút lục 170).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 38/2016/DS-ST ngày 01/7/2016 của Toà án nhân dân huyện TP và bản án dân sự phúc thẩm số 420/2016/DS-PT ngày 11/11/2016 của Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang xử: Buộc ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị D liên đới trả cho Trương Văn Kh 336.000.000 đồng. Ông Kh được quyền sử dụng thửa đất 172 tờ bản đồ C2 diện tích 12.558m² tại ấp HT, xã TH, huyện TP được UBND huyện TP cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn Văn Th đến khi vợ chồng ông Th và bà D trả đủ tiền cho ông Kh hoặc khi cơ quan thi hành án dân sự có quyết định cưỡng chế kê biên đối với thửa đất nêu trên thì ông Kh có nghĩa vụ bàn giao đất (bút lục 23-29).

Trong khi các quyết định, án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật chưa được thi hành và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Văn Th, Nguyễn Thị D với ông Trương Văn Kh đối với thửa đất 172 tờ bản đồ C2 diện tích 12.558m² tại ấp HT, xã TH, huyện TP đang trong giai đoạn xét xử phúc thẩm chưa xong thì ông Th, bà D lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông Nguyễn Văn Thạch chính phần đất ông Th và bà D đang tranh chấp với ông Trương Văn Kh rồi sau đó ông Th1 chuyển nhượng cho ông Huỳnh H nên phát sinh tranh chấp.

Án sơ thẩm xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trương Văn Kh, Võ Thị L, Nguyễn Thị Đ. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa

Nguyễn Văn Th, Nguyễn Thị D với Nguyễn Trung Th1 do Văn phòng công chứng TP công chứng số 01457 quyền số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/8/2016 và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Nguyễn Trung Th1, Huỳnh Thị H với Huỳnh H do Văn phòng công chứng TP công chứng số 0744 quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/6/2017 vô hiệu.

Không đồng ý với quyết định án sơ thẩm ông Nguyễn Trung Th1 và ông Huỳnh H kháng cáo toàn bộ bản án.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Trung Th1 và ông Huỳnh H nhận thấy:

[4.1] Vào thời điểm ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị D lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Trung Th1 thửa đất số 172 tờ bản đồ C2 diện tích 12.558m² tại ấp HT, xã TH, huyện TP do UBND huyện TP cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AM642735 ngày 08/5/2008 cho ông Th đứng tên. Hợp đồng được phòng công chứng TP công chứng số 01457 quyền số 01/2016/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/8/2016. Nhưng tại bản án số 38/2016/DS-ST ngày 01/7/2016 Toà án nhân dân huyện TP, tỉnh Tiền Giang đã xử vụ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hợp đồng vay tài sản giữa Trương Văn Kh với Nguyễn Văn Th, Nguyễn Thị D: Buộc ông Th, bà D liên đới trả cho ông Kh 336.000.000 đồng và giao cho ông Kh được quyền sử dụng thửa đất số 172 tờ bản đồ C2 diện tích 12.558m² tại ấp HT, xã TH, huyện TP, tỉnh Tiền Giang do UBND huyện TP cấp cho ông Th đến khi vợ chồng ông Th bà D trả đủ tiền cho ông Kh hoặc khi cơ quan thi hành án dân sự có quyết định cưỡng chế kê biên đối với thửa đất nêu trên thì ông Kh có nghĩa vụ bàn giao đất (bút lục 23). Nhưng đến ngày 22/7/2016 thì ông Kh và ông Th đều có đơn kháng cáo bản án nói trên nên Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang thụ lý phúc thẩm vào ngày 12/8/2016.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 420/2016/DS-PT ngày 11/11/2016 của Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang xử:

Không chấp chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Văn Kh và yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Th.

Giữa nguyên quyết định án sơ thẩm số 38/2016/DS-ST ngày 01/7/2016 Toà án nhân dân huyện TP, tỉnh Tiền Giang (bút lục 29).

Trước khi xét xử phúc thẩm thì Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã ra quyết định số 05/2016/QĐ-BPKCTT ngày 13/9/2016 áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là “cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với diện tích đất 12.558m² thuộc thửa 172 tờ bản đồ C2 tọa lạc tại ấp HT, xã TH, huyện TP, tỉnh Tiền Giang vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H01083 do UBND huyện TP cấp cho ông Nguyễn Văn Th” (bút lục 18).

Như vậy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Nguyễn Văn Th, Nguyễn Thị D với ông Nguyễn Trung Th1 do Phòng công chứng TP công chứng ngày 26/8/2016 thửa 172 tờ C2 diện tích 12.558m² tại ấp HT, xã TH, huyện TP, tỉnh Tiền Giang là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai; điểm c khoản 1

Điều 117, khoản 2 Điều 127 của Bộ luật Dân sự. Vì đất chuyển nhượng đang tranh chấp toà án đang giải quyết và đã có quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên không thể thực hiện do không đúng quy định của pháp luật.

[4.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa Nguyễn Trung Th1, Huỳnh Thị H với Huỳnh H được phòng công chứng TP công chứng ngày 26/6/2017 đối với thửa số 172 tờ bản đồ C2 diện tích 12.558m² tại ấp HT, xã TH, huyện TP, tỉnh Tiền Giang thì hợp đồng này cũng vi phạm pháp luật. Bởi theo bản án dân sự phúc thẩm số 420/2016/DS-PT ngày 11/11/2016 của Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang xử quyết định như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn Kh. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị D liên đới trả cho ông Kh 336.000.000 đồng và ông Trương Văn Kh được quyền sử dụng thửa đất số 172 tờ bản đồ C2 diện tích 12.558m² tại ấp HT, xã TH, huyện TP, tỉnh Tiền Giang do UBND huyện TP cấp cho ông Th đến khi vợ chồng ông Th bà D trả đủ tiền cho ông Kh hoặc khi cơ quan thi hành án dân sự có quyết định cưỡng chế kê biên đối với thửa đất nêu trên thì ông Kh có nghĩa vụ bàn giao đất (bút lục 25). Bản án này đã có hiệu lực pháp luật và Chi cục Thi hành án dân sự huyện TP đã lập biên bản thi hành bản án ngày 21/02/2017 giao quyền sử dụng đất cho ông Kh theo quyết định của bản án 420/2016/DS-PT ngày 11/11/2016 của Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Mặc dù ông Huỳnh H cho rằng ông nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông Th1 là hợp pháp, ngay tình vì trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng ông có tìm hiểu ông Th1 nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông Th, bà D là có sự chấp thuận của cơ quan thi hành án dân sự theo biên bản thoả thuận bán tài sản để thi hành án ngày 26/8/2016. Tuy nhiên biên bản đó đã bị CC THA huyện TP ra quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 21/10/2016 huỷ biên bản thoả thuận và trái với quyết định của bản án DSST số 38/2016/DSST ngày 01/7/2016 của TAND huyện TP và bản án phúc thẩm số 420/2016/DS-PT ngày 11/11/2016 của Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Quá trình lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì ông Th1 nộp hồ sơ tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả huyện TP vào ngày 26/6/2017 (bút lục 150A). Nhưng trước đó vào ngày 19/9/2016 Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang đã có công văn 951/CV-ĐK đã thông báo cho ông Nguyễn Văn Th và Nguyễn Trung Th1 biết về việc cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp của Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang đồng thời hoàn trả hồ sơ cho đến khi có ý kiến của Toà án nhân dân tỉnh (Bút lục số 142). Do đó hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Th1, bà Hà với ông Huỳnh H là vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật dân sự. Do trái với quy định của pháp luật nên không thể áp dụng Điều 133 của Bộ luật Dân sự (Bảo vệ quyền lợi người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu) như ông Huỳnh H nêu.

[5] Tuy nhiên quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Toà sơ thẩm thực hiện chưa đúng, chưa đầy đủ quy định của pháp luật dẫn đến các thiếu sót vi phạm tố tụng cụ thể như sau:

[5.1] Theo đơn khởi kiện của anh Trường Văn Kh (Bút lục số 40), chị Võ Thị L (Bút lục số 66) và bà Nguyễn Thị Đ (Bút lục số 178) thì các nguyên đơn đều yêu cầu Toà án huỷ các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Th, bà D với ông Th1 và giữa ông Th1, bà Hà với ông H. Và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông Th1 và cấp cho ông H.

Toà sơ thẩm ra thông báo thụ lý 03 vụ án, sau đó thẩm phán ra quyết định nhập các vụ án đó thành 01 vụ (Bút lục số 101,183) cũng xác định quan hệ tranh chấp theo đúng yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn (Bút lục số 181, 309). Tiếp sau đó Toà ra thông báo giải thích hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu thì xác định tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu (Bút lục số 370). Tiếp tục ra thông báo thụ lý bổ sung lại xác định tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận QSDĐ (Bút lục số 381).

[5.2] Tại quyết định đưa vụ án ra xét xử thì ghi “yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” (Bút lục số 478)

Tại phần đầu bản án sơ thẩm, Biên bản nghị án và biên bản phiên toà ghi “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” (Bút lục số 551, 553, 565). Nhưng phần quyết định của bản án thì “Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Th, bà D với ông Th1 và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Th1, bà Hà với ông H vô hiệu” (Bút lục số 552). Đồng thời kiến nghị cơ quan quản lý hành chính về đất đai điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa 172 tờ bản đồ số C2, diện tích 12.558m² tại ấp HT, xã TH, huyện TP cho ông Nguyễn Văn Th. Thế nhưng thửa đất này trước đó đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Th1 đứng tên sau đó ông Th1 chuyển nhượng cho ông H cũng được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận QSDĐ vẫn tồn tại không bị xử lý.

Việc Toà sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp không rõ ràng nên quyết định giải quyết không phù hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vi phạm Điều 5 của BLTTDS.

[5.3] về các giấy chứng nhận QSDĐ của ông Nguyễn Trung Th1 và ông Huỳnh H thì do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp vào ngày 23/11/2016 (Bút lục số 12) và ngày 10/7/2017 (Bút lục số 09). Trong khi trước đó vào ngày 19/9/2016 chính Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh đã có công văn số 951/VP-ĐKĐĐ tỉnh Tiền Giang thông báo cấm chuyển dịch tài sản đang tranh chấp theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2016/QĐ-BPKCTT ngày 13/9/2016 của TAND tỉnh Tiền Giang (Bút lục số 142). Nguyên đơn yêu cầu huỷ các giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông Th1 và ông H nhưng Toà sơ thẩm không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Mặt khác ngân hàng Thương mại cổ phần (TMCP) SG chi nhánh Tiền Giang do ông Phan Minh Kha chức vụ trưởng phòng giao dịch CL đại diện (Bút lục số 233) là một chủ thể trong văn bản thoả thuận thi hành án làm phát sinh quan hệ dân sự cho ông Th chuyển nhượng

QSDĐ cho ông Th1. Theo đại diện CC THADS huyện TP cho biết tiền chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Th với ông Th1 thì ông Th1 nộp cho cơ quan Thi hành án chi trả cho ngân hàng một phần, phần còn lại đưa vào tài khoản tạm gửi chờ kết quả giải quyết tranh chấp thì cũng chưa được Toà sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng. Ngoài ra còn có bà Nguyễn Thị Lạc là vợ của ông H, chị Nguyễn Thị Tạng là vợ anh Võ Minh T người thuê đất của ông H đang cùng anh T canh tác đất thuê cũng chưa được cấp sơ thẩm lấy lời khai xem có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án hay không để đưa vào tham gia tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 86, khoản 2 Điều 97 của BLTTDS.

Những thiếu sót trên là nghiêm trọng ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự nhưng Toà Phúc thẩm không thể bổ sung và khắc phục được nên cần phải huỷ án sơ thẩm chuyển hồ sơ về TAND huyện giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Do huỷ án sơ thẩm chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại nên chưa xét đến yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh H do anh Nguyễn Đắc Hoàng L đại diện.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Trung Th1 do anh Nguyễn Văn B làm đại diện xin huỷ án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho TAND huyện TP giải quyết lại là có cơ sở như Toà phúc thẩm đã phân tích nên chấp nhận.

[7] Xét nội dung phân tích và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quan điểm của Toà án nên ghi nhận.

[8] Về án phí: ông Th1 và ông H không phải chịu án phí DSPT. Án phí sơ thẩm sẽ được tính lại khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 270, 293, khoản 3 Điều 308, Điều 310, 313, khoản 3 Điều 148 của BLTTDS và khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khoá 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 02/02/2021 của TAND huyện TP, Tiền Giang.

Chuyển hồ sơ vụ án cho TAND huyện TP, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm đúng luật định.

2. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Trung Th1, ông Huỳnh H không phải chịu.

Trả lại ông Nguyễn Trung Th1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 20878 ngày 08 tháng 02 năm 2021.

Trả lại ông Huỳnh H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 20879 ngày 08 tháng 02 năm 2021.

Cả hai biên lai đều của CC THADS huyện TP tỉnh Tiền Giang.

3. Án phí DSST sẽ được tính lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện TP;
- Chi cục THADS huyện TP;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Mai Hoàng Khải