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

Bản án số: 103/2022/DS-PT
Ngày: 04 - 5 - 2022
V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm"

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 **Võ Thanh Bình.**

Các Thẩm phán: Ông **Võ Trung Hiếu.**

Ông **Nguyễn Ngọc Thái Dũng.**

- *Thư ký phiên tòa*: Bà **Trần Hồng Chi** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa*: Ông **Võ Trung Hiếu** - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 198/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 7 năm 2021 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 105/2021/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2021 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: 242/2021/QĐPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: **Vũ Hoàng H**, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Ấp 2, xã TH, huyện C, Tiền Giang

- *Người đại diện theo ủy quyền:* **Trương Quốc Q**, sinh năm 1984 (Có mặt)

Địa chỉ: 19 VT, Phường 25, quận BT, TP Hồ Chí Minh.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư **Nguyễn D** – Công ty Luật TNHH MTV Duy Nguyễn thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

2. *Bị đơn*: **Trần Thị M**, sinh năm: 1968 (Có mặt)

Địa chỉ: 287/2/9 CVA, Phường 12, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. **Trần Thị C1**, sinh năm 1958 (Có mặt)

Địa chỉ: 2761 PTH, Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở: Ấp 2, xã TH, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.2. **Hồ Thị Kim T**, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Địa chỉ: 2761 PTH, Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: số 06 TT, khối 2, phường TH, Thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà **Trần Thị C1**, sinh năm 1958 (Có mặt)

Địa chỉ: 2761 PTH, Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở: Ấp 2, xã TH, huyện C, tỉnh Tiền Giang

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Chúc*: Luật sư **Nguyễn D** – Công ty Luật TNHH MTV D Nguyễn thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

3.3. **Trần Văn C2**, sinh năm 1964 (Có mặt)

Địa chỉ: 117/94C NHC, Phường 22, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. **UBND huyện C, tỉnh Tiền Giang** (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp X, thị trấn TH, huyện C, tỉnh Tiền Giang

3.5. **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm: 1965. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp 2, xã TH, huyện C, Tiền Giang

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn **Vũ Hoàng H**; bị đơn **Trần Thị M.**

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm:

** Nguyên đơn Vũ Hoàng H, người đại diện theo ủy quyền là anh Trương Quốc Q trình bày:*

Vào ngày 18/3/2009 vợ chồng anh Vũ Hoàng H và chị Hồ Thị Kim T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 2491 diện tích 2.055m^2 tờ bản đồ số 2 tại Ấp 2, xã TH, huyện C, tỉnh Tiền Giang, có làm hợp đồng chuyển nhượng và được chứng thực tại UBND xã TH, sau đó được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số AM 514110, số vào sổ H01671 ngày 20/3/2009 do anh Vũ Hoàng H đứng tên. Quyền sử dụng đất này là tài sản chung của anh H và chị

T. Vợ chồng anh H đã tổ chức lễ cưới vào ngày 10/01/2009, được cấp giấy chứng nhận kết hôn vào ngày 07/3/2009. Sau khi cưới, anh H và chị T được ba mẹ vợ cho tiền cùng tiền cưới để mua thửa đất này. Để thuận tiện trong việc đi lại và làm thủ tục cấp giấy nên chỉ anh H đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/3/2009. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng anh H đã xây dựng một ngôi nhà để ở, được UBND xã TH xác nhận có nhà ở hợp pháp vào ngày 24/6/2009.

Ngày 15/10/2010 thì bà Trần Thị M và một số người khác đến gặp anh H tại nhà cất trên thửa đất gây áp lực và yêu cầu anh H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M vì trước đó mẹ anh H là bà Trần Thị C1 có nợ bà M số tiền 500.000.000 đồng. Bà M còn yêu cầu anh H ký một số giấy tờ mà bà M đưa ra, do bị áp lực nên anh H có ký và đưa giấy đất cho bà M, hai bên có thống nhất sau 03 tháng mẹ anh H trả tiền thì bà M trả lại giấy đất. Anh H không có nói cho chị T biết việc giao giấy đất cũng như ký hợp đồng chuyển nhượng với bà M. Sau khi thỏa thuận với bà M thì gia đình anh H vẫn sinh sống và trồng hoa màu trên đất. Thời gian sau anh H biết bà M đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận phần đất trên vào ngày 07/12/2010 nên anh H có liên hệ bà M yêu cầu giải thích nhưng bà M không trả lời và không gặp mặt để giải quyết, kéo dài mà không gặp được nên anh H mới khởi kiện.

Trong thời gian Tòa án đang thụ lý giải quyết thì ngày 18/6/2015 bà M đã cho người đập, phá dỡ toàn bộ ngôi nhà của vợ chồng anh H, đã được định giá tất cả có giá trị là 130.496.896 đồng, anh H có báo chính quyền địa phương.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và bà M là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy khoản vay của mẹ anh H, hợp đồng được ký do bà M đe dọa, ép buộc anh H. Bà M đã dùng thủ đoạn gian dối để tự làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên bà.

Nay anh H khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H và bà Trần Thị M ký kết ngày 03/11/2010 là vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 958192, số vào sổ CH 00488 do UBND huyện C cấp ngày 07/12/2010 mang tên Trần Thị M; buộc bà M trả lại đất cho anh H và chị T, đồng thời bồi thường thiệt hại về ngôi nhà và các tài sản khác bị đập phá với số tiền là 130.496.896 đồng.

** Bị đơn là bà Trần Thị M trình bày:*

Ngày 03/11/2010 bà có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Vũ Hoàng H, theo nội dung hợp đồng thì anh H chuyển nhượng cho bà đất và tài sản gắn liền với đất là diện tích đất 2.055m^2 và căn nhà bán kiên cố trên đất với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất này là tự nguyện và đúng quy định pháp luật. Trước khi bà nhận chuyển nhượng thì bà có nhiều lần đến xem đất và có mặt cả vợ chồng anh H chị T. Theo giấy tờ bà có được thời điểm đó thì phần đất này thuộc quyền sử dụng của cá nhân anh H do anh H mua trước khi kết hôn (sơ đồ đo đạc ngày 28/02/2009 trước thời gian anh H chị T kết hôn). Ngày 03/11/2010 khi thỏa thuận xong thì ra UBND xã làm hợp đồng (lúc đó có anh H và chị T cùng đi theo), cán bộ của xã có giải thích giấy đất của cá nhân anh H đứng tên

nên một mình anh H ký tên là được. Trước khi ra UBND xã ký hợp đồng thì bà đã giao đủ tiền cho anh H nhưng không có làm giấy tờ do anh H đã giao giấy tờ đất nên bà tin tưởng.

Sau khi ký kết hợp đồng thì vợ chồng anh H xin thuê lại nên bà và anh H có ký hợp đồng ngày 21/02/2011 để chờ anh H thời gian 02 tháng chuyển về quê vợ. Khi ký hợp đồng thuê là tại nhà anh H, có mặt cả hai vợ chồng nhưng do hợp đồng chuyển nhượng chỉ có anh H ký tên nên bà chỉ yêu cầu một mình anh H ký. Sau khi hết thời hạn thuê, trong năm 2011 bà có đến phần nhà đất thì thấy khóa cửa ngoài, vợ chồng anh H không có ở đó nên bà nhờ chính quyền địa phương lập biên bản để phá ổ khóa vào sử dụng nhà. Thời gian đầu bà nhờ ông Đ trông coi hộ nhà đất, đến ngày 20/6/2012 thì ký hợp đồng cho ông Đ thuê nhà đất với thời hạn 06 tháng. Khi hết hạn hợp đồng thuê thì bà vẫn tiếp tục cho ông Đ thuê nhưng không có làm hợp đồng mới, không có thời hạn. Khoảng vài năm sau, dịp gần tết bà C1 có đến gặp ông Đ nói là đã xin phép bà cho mở khóa vào nhà ở dịp tết, ông Đ có điện thoại báo nhưng do bà bị bệnh nên không có đến gặp bà C1 được. Sau đó thì anh H khởi kiện, bà có đến địa phương hòa giải nhưng không thành nên anh H tiếp tục khởi kiện đến Tòa án.

Trong thời gian anh H khởi kiện thì nhà đất do bà quản lý (nhờ ông Đ quản lý). Khi Tòa án hòa giải thì chị T có trao đổi riêng yêu cầu được mua lại nhưng bà không đồng ý thương lượng. Thời gian giải quyết lâu nên bà muốn đập phá nhà cũ để sửa mới (vì đã xuống cấp), bà có dỡ mái tole nhưng bị bà C1 ngăn cản, sau đó do tường bị nghiêng nên ngày 18/6/2015 bà có báo Công an xã đến chứng kiến việc đập khóa vào nhà và đập hết các bức tường (trong ngày là đập xong), hiện ngôi nhà không còn. Sau đó Công an huyện có mời bà đến làm việc, đến ngày 25/7/2015 có văn bản trả lời là tranh chấp dân sự.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H với bà là tự nguyện, hợp pháp, việc chuyển nhượng cả anh H và chị T đều biết và tài sản này là của cá nhân anh H, vì vậy bà không đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Hồ Thị Kim T: bà không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh H với bà, không đồng ý trả đất, không đồng ý hủy giấy đất, không đồng ý bồi thường giá trị nhà vì khi nhận chuyển nhượng đã có nhà trên đất như vậy bà đã nhận chuyển nhượng cả nhà và đất (nhà chưa có chủ quyền nên không có làm hợp đồng riêng), do đó nhà là của bà. Nếu Tòa tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa anh H với bà thì bà yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà M có khởi kiện phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H với bà là hợp pháp, việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà là đúng quy định pháp luật, bà yêu cầu được tiếp tục quản lý sử dụng phần đất và toàn bộ tài sản trên đất.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là chị Hồ Thị Kim T trình bày:*

Chị và anh H là vợ chồng, có làm lễ cưới và được Giáo xứ BA cấp chứng thư Hôn phối vào ngày 10/01/2009 và được UBND Phường 6, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận kết hôn vào ngày 07/3/2009. Sau cưới, ngày 12/3/2009 chị và anh H nhận chuyển nhượng chung 02 thửa đất là thửa đất số 2489 diện tích 1.284,9m^2 và thửa 2491 diện tích 2.055m^2 tờ bản đồ số 2 tại Ấp 2, xã TH, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Lúc nhận chuyển nhượng thì chị chưa chuyển hộ khẩu về nhà anh H nên chị để anh H đứng tên giấy đất hết. Thửa đất 2491 là loại đất trồng cây lâu năm, được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ H01671 ngày 20/3/2009, trên đất anh chị có xây một ngôi nhà bán kiên cố diện tích 52m^2, kết cấu nền gạch men, vách tường, mái tole, trần thạch cao; xây nhà bếp, chuồng trại, làm hàng rào, trồng cây. Tiền nhận chuyển nhượng đất là của chung vợ chồng.

Do mẹ chồng là bà Trần Thị C1 có vay tiền của bà Trần Thị M và thiếu nợ nên ngày 03/11/2010 anh H làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 2491 cho bà M, sau đó bà M được cấp giấy đất mà không cho chị biết và chị vẫn ở trên đất. Khoảng một năm sau chị mới biết, chị có khiếu kiện nhiều nơi nhưng không được giải quyết, đến ngày 24/10/2013 anh H khởi kiện được Tòa án thụ lý giải quyết. Số tiền anh H chuyển nhượng và nhận như thế nào chị không biết, chị không có nhận, làm hợp đồng chỉ là làm tin chứ thực tế không có nhận tiền.

Vào ngày 18/6/2015 (chị không có ở nhà) thì bà M cho người đến đập phá tường nhà, tháo dỡ tole, sau đó chị có làm đơn khiếu nại gửi đến Công an huyện. Đến ngày 14/4/2016 thì bà M và chồng tiếp tục đập phá lần 2 hết ngôi nhà, sau đó chị có báo Công an xã và Công an huyện lập biên bản. Trước đây chị chưa gặp bà M lần nào, đến khi Tòa án thụ lý vụ án chị có đến mới gặp và biết mặt bà M.

Nay chị khởi kiện độc lập yêu cầu như sau:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 03/11/2010 giữa anh Vũ Hoàng H với bà Trần Thị M; hủy giấy chứng nhận QSDĐ thửa 2491 diện tích 2.055m^2 tờ bản đồ số 2 tại Ấp 2, xã TH, huyện C, tỉnh Tiền Giang, số vào sổ CH00488 do UBND huyện C cấp cho bà Mngày 07/12/2010.

Yêu cầu bà Trần Thị M bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm gồm ngôi nhà bị đập phá là 96.642.000 đồng, hàng rào 17.226.000 đồng, nhà bếp 7.420.000 đồng, trại chăn nuôi 6.208.896 đồng: đồ thờ cúng, bàn thờ, tượng chúa 3.000.000 đồng. Tổng cộng là 130.496.896 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C1 trình bày:*

Trước đây bà có vay tiền của bà Trần Thị M để đáo hạn Ngân hàng và còn nợ số tiền 500.000.000 đồng, bà M buộc phải có tài sản thế chấp để làm tin nên bà có dẫn bà M về nhà con là anh Vũ Hoàng H để mượn giấy chứng nhận QSDĐ thế chấp cho bà M nhưng sau đó bà M làm hợp đồng chuyển nhượng với anh H và sang tên giấy đất cho bà M đứng tên. Khi biết bà M đứng tên bà có làm đơn khiếu nại gửi xã nhưng xã không nhận, đến ngày 23/5/2011 Trưởng Công an xã cùng bà M vào nhà cắt ổ khóa cửa thay ổ khóa mới trong khi H đi vắng, H đã làm đơn gởi UBND xã và Công an xã, ngày 06/6/2011 xã mời lên nhưng chỉ nêu đơn của bà M và ép giao nhà

nhưng H không đồng ý nên xã nói để về họp ở ấp nhưng kéo dài không thấy mời họp gì. Đến ngày 20/6/2012 Công an và các ban ngành đoàn thể xã đến trục xuất bà ra khỏi nhà và đập ổ khóa mà không có sự đồng ý của anh H (thời gian này do chị T đang mang thai con thứ 2 nên về quê ở Đắk Lắk, anh H về quê vợ thăm con, bà ở giữ nhà dùm).

Trong thời gian anh H khởi kiện bà M thì vợ chồng H vẫn ở trong căn nhà trên phần đất này cùng với 02 con và bà. Đến năm 2015 thì vợ H chuẩn bị sinh con thứ 3 mà cuộc sống ở đây khó khăn nên vợ chồng quyết định về quê vợ ở Đắk Lắk để chờ sinh, bà và 02 đứa con lớn của H tiếp tục ở ngôi nhà này. Đến ngày 18/6/2015 trong khi bà và 02 cháu đang ở nhà thì bà M thuê sẵn một nhóm người đến đập phá nhà (dỡ tôn, tháo cửa chính và cửa sổ, đập bàn thờ,…), bà có báo Công an xã và được lập biên bản. Sau đó được hàng xóm hỗ trợ nên có che tạm bạt để mấy bà cháu ở, được khoảng 01 năm thì được địa phương hỗ trợ nên mua tôn về lợp. Ngày 14/4/2016 đang lợp tôn thì bà M cùng một số người đến đập phá tiếp nhà nên bà có báo Công an xã và Công an huyện, bà M cho đập tường, tiếp tục dỡ tôn mới lợp. Đến ngày 20/4/2016 thì bà M lại cho người tiếp tục đập phá san bằng hết ngôi nhà, bà có báo nhưng Công an xã không đến. Sau đó thì vợ chồng H về đưa 02 con đi, bà vẫn ở lại nhưng dựng nhà tạm (dựng ở phần đất phía sau của H không có tranh chấp) để ở cho đến nay. Nay bà thống nhất với các yêu cầu khởi kiện của anh H, chị T.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND huyện C có ý kiến như sau*:

Theo hồ sơ đang quản lý thì vào năm 2009 anh Vũ Hoàng H nhận chuyển nhượng QSDĐ từ hộ Đặng Ngọc D, ngụ tại 107/2 NKKK, Phường 4, TP Mỹ Tho, Tiền Giang thửa 2491 diện tích 2.055m^2 tại Ấp 2, xã TH, huyện C, Tiền Giang, hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã TH chứng thực ngày 18/3/2009, anh H được UBND huyện cấp giấy chứng nhận số H01671 ngày 20/3/2009.

Đến năm 2010 anh H chuyển nhượng cho bà Trần Thị M hết diện tích đất trên, hợp đồng được chứng thực tại UBND xã TH ngày 03/11/2010. Sau khi hoàn thành các thủ tục và nghĩa vụ tài chính thì ngày 07/12/2010 bà Mđược UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CH 00488. Trong quá trình giao dịch và cấp giấy cho bà M, UBND xã TH và các cơ quan liên quan không có nhận được đơn ngăn chặn cấp giấy chứng nhận QSDĐ của cá nhân nào.

Việc chuyển quyền sử dụng đất giữa anh H và bà M đã lập đúng theo quy định của Luật đất đai hiện hành, tại Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn việc công chứng của Phòng công chứng và chứng thực của UBND cấp xã đối với hợp đồng, văn bản và khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, Điều 9 Quyết định số 1826/2009/QĐ-UBND ngày 19/5/2009 của UBND tỉnh Tiền Giang quy định trình tự, thủ tục, thời hạn giải quyết hồ sơ theo cơ chế một cửa liên thông trong lĩnh vực đất đai từ cấp xã đến cấp huyện trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.

Việc chuyển nhượng QSDĐ giữa anh H và bà M phù hợp với quy định pháp luật nên việc anh H và chị T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 03/11/2010 tại UBND xã TH và hủy giấy đất cấp cho bà M là không có cơ sở.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Đ trình bày*:

Bà Trần Thị M có cho ông thuê phần đất đang tranh chấp, ông có sử dụng trồng cây nhàu, cây chuối, sau đó bà C1 vào ở chặt hết cây ông trồng, nay ông chỉ trồng cỏ để cho bò ăn, không có trồng cây gì khác.

Hiện phần đất ông đang quản lý, thỉnh thoảng ông đến cắt cỏ, chăm sóc cá và trông coi đất. Nay ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Văn C2 trình bày*: ông là chồng của bà Trần Thị M. Nay qua các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý, ông thống nhất với ý kiến của bà M, không có yêu cầu gì khác.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 163/2019/DS-ST ngày 24/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Áp dụng Điều 117, Điều 502, Điều 503, Điều 584 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 203, 166, 167, 188 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí tòa án.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Vũ Hoàng H.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/11/2010 giữa anh Vũ Hoàng H với bà Trần Thị M.

Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00488 ngày 07/12/2010 cấp cho bà Trần Thị M.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Thị M:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/11/2010 giữa anh Vũ Hoàng H với bà Trần Thị M, có nội dung anh Vũ Hoàng H chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 2055m^2, thửa đất 2491, tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc ấp 2, xã TH, huyện C, tỉnh Tiền Giang là hợp pháp.

- Công nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00488, ngày 07/12/2010 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Trần Thị M là đúng quy định pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hồ Thị Kim T:

- Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/11/2010 giữa anh Vũ Hoàng H với bà Trần Thị M.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00488, ngày 07/12/2010 cấp cho bà Trần Thị M.

- Không chấp nhận yêu cầu bà Trần Thị M phải bồi thường cho chị Hồ Thị Kim T số tiền 130.496.896 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Tại bản án dân sự phúc thẩm số 352/2019/DS-PT ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147; Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 502, 503, 584 của Bộ Luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 203, 166, 167, 188 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Xử:

1. Hủy Bản án sơ thẩm số: 163/2019/DS-ST ngày 24/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện C.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện C để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 105/2021/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ Điều 5, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 244, khoản 2 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 121, 128, 137, 219 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 688, 123, 584, 585, 589, 357 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000;

Căn cứ Điều 95, 100, 166, điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Hoàng H, yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Hồ Thị Kim T.

1.1 Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số chứng thực 116, quyển số 04/TP/CC-SCT/HĐGD ký ngày 03/11/2010 tại UBND xã TH đối với thửa đất số 2491 tờ bản đồ số 2 diện tích 2.055m^2 tại Ấp 2, xã TH, huyện C, tỉnh Tiền Giang giữa anh Vũ Hoàng H với bà Trần Thị M.

1.2 Buộc bà Trần Thị M trả lại cho anh Vũ Hoàng H và chị Hồ Thị Kim T diện tích đất 2.055m^2 (đo đạc thực tế 2.041m^2) thuộc thửa 2491 tờ bản đồ số 2 tại Ấp 2, xã TH, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Phần đất có tứ cận như sau: Hướng Bắc giáp đường huyện 38; Hướng Nam giáp thửa 2489 của anh Vũ Hoàng H; Hướng Đông giáp kênh; Hướng Tây giáp thửa 3160 của Đặng Minh L, thửa 3161 của Đặng Thanh D.

(Có phiếu xác nhận kết quả đo đạc ngày 26/9/2018 kèm theo)

1.3 Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại giá trị hàng rào 17.226.000 đồng; đồ thờ cúng, bàn thờ, tượng chúa 3.000.000 đồng của chị Hồ Thị Kim T.

1.4 Buộc bà Trần Thị M bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm cho anh Vũ Hoàng H và chị Hồ Thị Kim T như sau: ngôi nhà là 96.642.000 đồng, nhà bếp 7.420.000 đồng, trại chăn nuôi 6.208.896 đồng. Tổng cộng là 110.270.896 đồng. Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.5 Buộc anh Vũ Hoàng H hoàn trả cho bà M số tiền 300.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 666.400.000 đồng. Tổng cộng là 966.400.000 đồng. Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa trả đủ số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

2. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Trần Thị M.

Anh Vũ Hoàng H và chị Hồ Thị Kim T có quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký và được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 2491 tờ bản đồ số 2 diện tích 2.041m^2 tại Ấp 2, xã TH, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

* Ngày 16 tháng 4 năm 2021, nguyên đơn Vũ Hoàng H có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng anh Vũ Hoàng H không phải trả cho bà Trần Thị M số tiền 966.400.000 đồng.

* Ngày 02 tháng 4 năm 2021, bị đơn bà Trần Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng

chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và anh Vũ Hoàng H.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

- Anh Vũ Hoàng H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng anh Vũ Hoàng H không phải trả cho bà Trần Thị M số tiền 966.400.000 đồng.

- Bà Trần Thị M yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và anh Vũ Hoàng H.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp cho anh H, bà C1 xác định đây là hợp đồng giả cách, anh H không có nhận 300.000.000 đồng của bà M nên đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng anh H không phải trả lại cho bà M số tiền 966.400.000 đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án: xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số chứng thực 116, quyển số 04/TP/CC-SCT/HĐGD ký ngày 03/11/2010 tại UBND xã TH đối với thửa đất số 2491 tờ bản đồ số 2 diện tích 2.055m^2 tại Ấp 2, xã TH, huyện C, tỉnh Tiền Giang giữa anh Vũ Hoàng H với bà Trần Thị M là đúng quy định của pháp luật nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh H, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thời hạn kháng cáo là đúng qui định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét giải quyết.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định mối quan hệ tranh chấp trong vụ án là "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm" là có căn cứ, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định của của Bộ luật Dân sự và Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung tranh chấp:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích 2.055m^2 thuộc thửa 2491 tờ bản đồ số 2 tại ấp 2, xã TH, huyện C, tỉnh Tiền Giang là do anh Vũ Hoàng H nhận chuyển nhượng từ hộ bà Đặng Ngọc D, hợp đồng được giao kết và chứng thực tại UBND xã TH vào ngày 18/3/2009, giá chuyển nhượng là 247.000.000 đồng. Sau khi nhận

chuyển nhượng anh H đã đi đăng ký kê khai và được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số H01617 vào ngày 20/3/2009. Ngày 03/11/2010 anh Vũ Hoàng H và bà Trần Thị M đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực 116 quyển số 04 TP/CC-SCT/HĐGD, theo hợp đồng thì anh H chuyển nhượng cho bà M thửa đất số 2491 tờ bản đồ số 2 diện tích 2.055m^2 tại ấp 2, xã TH, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 300.000.000 đồng.

Anh H, chị T xác định diện tích đất 2.055m^2 là tài sản chung của anh với chị T có trong thời kỳ hôn nhân và nguồn tiền là của chung. Sau khi cưới thì vợ chồng cùng bàn bạc mua đất để ổn định chỗ ở. Để thuận tiện trong việc đi lại và làm thủ tục nên chỉ mình anh đứng tên trong hợp đồng và làm thủ tục cấp giấy đứng tên anh. Ngoài ra anh H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với bà bà M là hợp đồng được ký do bà M đe dọa, ép buộc anh H nên yêu cầu hủy hợp đồng nêu trên.

Bà M thì cho rằng phần đất là của cá nhân anh H vì do anh H mua trước khi kết hôn (sơ đồ đo đạc ngày 28/02/2009 trước thời gian anh H chị T kết hôn ngày 07/3/2009). Bà M cho rằng việc chuyển nhượng là tự nguyện, hợp pháp nên không đồng ý hủy hợp đồng.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là anh Vũ Hoàng H và bị đơn là bà Trần Thị M, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Qua xác minh tại UBND xã TH thì hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/11/2010 là do anh H tự nguyện ký vào hợp đồng tại UBND xã sau khi nghe đọc qua nội dung. Anh H còn cho rằng hợp đồng giả tạo nhằm che đậy khoản nợ vay của mẹ anh là bà C1đối với bà M nhưng anh không có tài liệu, chứng cứ chứng minh, bà M cũng không thừa nhận và xác định bà C1 không có nợ tiền bà. Như vậy có cơ sở xác định không có việc đe dọa, ép buộc khi ký hợp đồng cũng không có việc giả tạo nhằm che đậy khoản vay của bà C1.

Đối với yêu cầu độc lập của chị T, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo văn bản xác minh ngày 21/11/2019 của Cán bộ địa chính xã TH xác định "Tại thời điểm đó thì mẫu CNQSH ghi tên cá nhân thì chỉ cá nhân đứng tên QSDĐ ký tên là đủ". Như vậy thửa đất 2491, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.055m^2 tại ấp 2, xã TH, huyện C, tỉnh Tiền Giang là do anh Vũ Hoàng H đứng tên cá nhân thì chỉ cần anh H ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp. Nếu chị T và anh H có tranh chấp tài sản chung sẽ được giải quyết bằng một quan hệ tranh chấp khác.

Việc chuyển quyền sử dụng đất giữa anh H và bà M đã lập đúng theo quy định của Luật đất đai hiện hành, tại Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13/6/2006 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn việc công chứng của Phòng công chứng và chứng thực của UBND cấp xã đối với hợp đồng, văn bản và khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, Điều 9 Quyết định số 1826/2009/QĐ-UBND ngày 19/5/2009 của UBND tỉnh Tiền Giang quy định trình tự, thủ tục, thời hạn giải quyết hồ sơ theo cơ chế một cửa liên thông trong lĩnh vực đất đai từ cấp xã đến cấp huyện trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.

Việc chuyển nhượng QSDĐ giữa anh H và bà M phù hợp với quy định pháp luật nên việc anh H và chị T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 03/11/2010 tại UBND xã TH và hủy giấy đất cấp cho bà M là không có cơ sở.

Từ những phân tích và nhận định như trên Hội đồng xét xử cần chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị M sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 03/11/2010 tại UBND xã TH là phù hợp.

[5] Đối với yêu cầu anh H và chị T yêu cầu bà M bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm gồm ngôi nhà bị đập phá là 96.642.000 đồng, nhà bếp 7.420.000 đồng, trại chăn nuôi 6.208.896 đồng: đồ thờ cúng, bàn thờ, tượng chúa 3.000.000 đồng. Tổng cộng là 110.270.890 đồng: Tại Điều 3 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh H và chị M thể hiện "Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng cùng với giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên B vào thời điểm ký xong hợp đồng…" Như vậy, trong hợp đồng giữa anh H và bà M đã thể hiện rõ việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất, cụ thể là việc bàn giao tài sản gắn liền với đất và giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào thời điểm ký xong hợp đồng. Do đó, có đủ cơ sở xác định có việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất và tài sản này là tài sản hợp pháp của bà M, không còn là tài sản của anh H, chị T nên yêu cầu bồi thường thiệt hại là không có căn cứ.

[6] Đối với các chi phí tố tụng: Do các bên đương sự không yêu cầu nên không đặt ra để giải quyết.

[7] Các phần khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Về án phí: Do yêu cầu không được chấp nhận nên anh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm, chị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Bà M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

[9] Xét lời đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 148, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Vũ Hoàng H. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị M.

Sửa bản án sơ thẩm số: 105/2021/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ Điều 5, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 244, khoản 2 Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 121, 128, 137, 219 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688, 123, 584, 585, 589, 357 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 95, 100, 166, điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Hoàng H và yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Hồ Thị Kim T. Về việc:

2.1 Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số chứng thực 116, quyển số 04/TP/CC-SCT/HĐGD ký ngày 03/11/2010 tại UBND xã TH đối với thửa đất số 2491 tờ bản đồ số 2 diện tích 2.055m^2 tại Ấp 2, xã TH, huyện C, tỉnh Tiền Giang giữa anh Vũ Hoàng H với bà Trần Thị M.

2.2 Buộc bà Trần Thị M trả lại cho anh Vũ Hoàng H và chị Hồ Thị Kim T diện tích đất 2.055m^2 (đo đạc thực tế 2.041m^2) thuộc thửa 2491 tờ bản đồ số 2 tại Ấp 2, xã TH, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Phần đất có tứ cận như sau: Hướng Bắc giáp đường huyện 38; Hướng Nam giáp thửa 2489 của anh Vũ Hoàng H; Hướng Đông giáp kênh; Hướng Tây giáp thửa 3160 của Đặng Minh L, thửa 3161 của Đặng Thanh D.

2.3. Buộc bà Trần Thị M bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm cho anh Vũ Hoàng H và chị Hồ Thị Kim T như sau: ngôi nhà là 96.642.000 đồng, nhà bếp 7.420.000 đồng, trại chăn nuôi 6.208.896 đồng. Tổng cộng là 110.270.896 đồng. Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Trần Thị M.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số chứng thực 116, quyển số 04/TP/CC-SCT/HĐGD ký ngày 03/11/2010 tại UBND xã TH đối với thửa đất số 2491 tờ bản đồ số 2 diện tích 2.055m^2 tại Ấp 2, xã TH, huyện C, tỉnh Tiền Giang giữa anh Vũ Hoàng H với bà Trần Thị M.

4. Về án phí:

+ Về án phí sơ thẩm:

Anh Vũ Hoàng H phải chịu 5.813.545 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 7.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí anh đã nộp theo biên lai thu số 014714 ngày 24/10/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang, hoàn lại cho anh H 1.686.455 đồng.

Chị Hồ Thị Kim T phải chịu 5.513.545 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí chị đã nộp theo biên lai thu số 22288 ngày 24/6/2014 số tiền 200.000 đồng, biên lai thu số 24653 ngày 05/5/2016 số tiền 1.750.000 đồng và biên lai thu số 0008072 ngày 03/4/2018 số tiền 1.512.422 đồng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang, nên còn phải nộp tiếp số tiền 2.048.123 đồng.

Bà Trần Thị M không phải chịu án phí sơ thẩm, nên hoàn lại cho chị 200.000 đồng theo biên lai thu số 22074 ngày 25/4/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

+ Về án phí phúc thẩm:

Anh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí anh đã nộp theo biên lai thu số 0004219 ngày 16/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang nên xem như anh đã thi hành

xong phần án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Trần Thị M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004159 ngày 02/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên được phát sinh hiệu luật ngay sau khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Võ Thanh Bình