TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 29 /2021/DS-PT Ngày 14 - 01 - 2021 V/v tranh chấp "Hợp đồng vay tài sản, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu di dời tài sản cá nhân để trả nhà và đất".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Phong.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Việt Trung.

Ông Lê Thanh Vân.

***- Thư ký phiên tòa*:** Nguyễn Thị Trúc Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 14 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 457/2020/TLPT-DS ngày 10/11/2020 về việc tranh chấp "Hợp đồng vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu di dời tài sản cá nhân để trả nhà và đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2020/DS-ST ngày 05/8/2020 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 561/2020/QĐ-PT ngày 16/11/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Anh Nguyễn Minh H, sinh năm 1973 (có mặt);

2. Chị Lê Thị Ngọc T, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: ấp Hòa N, xã Hòa T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn anh Nguyễn Minh H và chị Lê Thị Ngọc T: Chị Huỳnh Hoàng P, sinh năm 1985 (có mặt) (là đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 12/01/2021).

Địa chỉ: Số 117/9, Hoàng V, phường 5, TP. M, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn*: Anh Phạm Thanh B, sinh năm 1984 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Hòa N, xã Hòa T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Anh Bùi Nhựt T1, sinh năm 1989 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Thới H, xã Long B, huyện T, Tiền Giang.

2. Chị Nguyễn Thị Diễm K, sinh năm 1993 (có mặt);

3. Chị Nguyễn Thị Diễm S, sinh năm 1994 (có mặt);

Địa chỉ: ấp Hòa N, xã Hòa T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn anh Nguyễn Minh H, chị Lê Thị Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn anh Nguyễn Minh H và chị Lê Thị Ngọc T cùng chị Nguyễn Thị Huỳnh N - đại diện theo ủy quyền của anh H, chị T trình bày:

Vợ chồng anh H, chị T có phần đất thửa đất số 375, tờ bản đồ số 14, diện tích 282,0m^2 đất tọa lạc tại ấp Hòa N, xã Hòa T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Nguyễn Minh H, trên phần đất có ngôi nhà kiên cố cấp 4 xây dựng năm 2000.

Vào ngày 26/7/2018 do cần tiền nên anh H có vay của anh Phạm Thanh B số tiền 250.000.000 đồng, với lãi suất 3%/tháng. Để đảm bảo nợ vay, anh B yêu cầu anh H và chị T thế chấp quyền sử dụng đất và anh H, chị T có đến Văn phòng công chứng B tại xã Thân Cửu N, huyện C, tỉnh Tiền Giang để ký vào hợp đồng thế chấp; tuy nhiên không ai đọc lại cho anh chị nghe trước khi ký tên, anh chị chỉ nghe anh B nói ký để thế chấp đất vay tiền, khi nào có tiền sẽ cho chuộc lại đất.

Khoảng 01 tháng sau, anh H có vay tiếp của anh B 100.000.000 đồng, khi vay có làm giấy nợ, có công chứng (anh B đang giữ), lãi suất thỏa thuận 3%/tháng. Tuy nhiên, sau đó anh B lấy tiền lãi 5%/tháng nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Vợ chồng anh H, chị T hoàn toàn không có chuyển nhượng đất cho anh B, vì trên đất có ngôi nhà duy nhất hiện vợ chồng anh H đang ở. Hiện anh B cũng đã bán phần đất trên cho anh Bùi Nhựt T1, không có sự đồng ý của anh H, chị T. Thực tế hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh H và chị T với anh B là hợp đồng giả tạo để che giấu hợp đồng vay.

Nay chị T, anh H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị T với anh B và hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh B với anh T1; chị T và anh H đồng ý trả lại cho anh B 250.000.000 đồng tiền nợ vay và 100.000.000 đồng nợ vay tính từ ngày vay là ngày ký hợp

đồng đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất chậm trả theo quy định nhà nước là 1,66%/tháng;

* Anh Nguyễn Thành P1 - đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Phạm Thanh B trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh B không đồng ý, bởi vì giữa anh H, chị T với anh B đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà hợp pháp, anh B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện anh B đã bán phần đất này cho anh Bùi Nhựt T1 với giá 100.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng, chứ thực tế bán giá 600.000.000 đồng, nên nay không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Nhựt T1 có đơn khởi kiện độc lập trình bày:

Anh có mua phần nhà và đất do anh B bán lại như anh B khai, việc anh mua đất anh có đến xem đất, có thấy ngôi nhà trên đất đóng cửa, anh nghĩ anh B có giấy tờ hợp lệ nên anh mua và không biết đến việc ai ở trên đất này, anh B nói đang cho thuê khi nào làm giấy tờ xong sẽ giao nhà và đất. Khi có giấy tờ đất xong, anh xuống yêu cầu giao nhà thì mới biết anh H và chị T đang ở trên đất. Nay đối với yêu cầu của anh H đề nghị cho chuộc lại nhà đất, anh không đồng ý, anh khởi kiện yêu cầu vợ chồng chị T, anh H di dời tài sản trong nhà để trả nhà và đất cho anh.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hộ anh H, chị T gồm chị Nguyễn Thị Diễm K, chị Nguyễn Thị Diễm S cùng có chung ý kiến trình bày:

Hai chị là con của anh H, chị T, từ nhỏ hai chị sống chung cha mẹ anh chị trên nhà và phần đất tranh chấp. Hai chị có ý kiến thống nhất với yêu cầu khởi kiện của anh H và chị T, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha mẹ hai chị với anh Phạm Thanh B và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Thanh B với anh Bùi Nhựt T1 vô hiệu. Ngoài ra, hai chị không có yêu cầu gì khác.

* Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Chị N – đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của anh H, chị T; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị T với anh B và giữa anh B với anh T1 là vô hiệu do giả tạo đồng ý trả lại anh B số tiền vay 250.000.000 đồng và 100.000 đồng số tiền vay sau khi ký hợp đồng và đồng ý tính lãi chậm trả 1,66%/tháng, không đồng ý chuộc lại nhà và đất tranh chấp theo giá thời điểm.

- Anh P1 - đại diện theo ủy quyền của bị đơn Phạm Thanh B không đồng ý theo yêu cầu của chị N, đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị T với anh B, anh B với anh T1.

- Anh T1 yêu cầu anh B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với anh B và yêu cầu anh H, chị T di dời tài sản cá nhân

giao trả nhà và đất. Trường hợp không giao nhà muốn chuộc lại thì phải trả anh 600.000.000 đồng và lãi suất theo qui định từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng giữa anh với anh B đến ngày xét xử sơ thẩm.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2020/DS-ST ngày 05/8/2020 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 124, Điều 131, Điều 166, Điều 169, Điều 430, Điều 463, Điều 466, Điều 500, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh H và chị Lê Thị Ngọc T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị T với anh Phạm Thanh B đối với thửa đất số 375 (nay là thửa 549), tờ bản đồ số 14, diện tích 282,0m^2 đất tọa lạc tại ấp Hòa N, xã Hòa T, huyện G, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu do giả tạo.

Buộc anh Phạm Thanh B có nghĩa vụ trả cho chị T, anh H giá trị thực tế của tài sản tranh chấp là nhà và đất 698.143.085 đồng (*Sáu trăm chín mươi tám triệu một trăm bốn mươi ba nghìn không trăm tám mươi lăm đồng*).

Buộc anh H và chị T có nghĩa vụ trả cho anh B số tiền vay 250.000.000 đồng và lãi 99.600.000 đồng và 100.000.000 đồng vay sau cộng lãi 38.180.000 đồng. Tổng cộng: 487.780.000 đồng (*bốn trăm tám mươi bảy triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng*);

2. Bác yêu cầu khởi kiện của chị T, anh H đối với yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B với anh T1 vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Bùi Nhựt T1 về việc yêu cầu anh B, chị T và anh H giao nhà và đất.

Buộc chị Lê Thị Ngọc T, anh Nguyễn Minh H và những người trong hộ anh H gồm chị Nguyễn Thị Diễm K, Nguyễn Thị Diễm S có nghĩa vụ di dời tài sản cá nhân, di dời toàn bộ 17 chậu kiểng các loại để giao cho anh Bùi Nhựt T1 nhà và phần đất thuộc thửa 549, tờ bản đồ số 14, diện tích 282,0m^2 đất tọa lạc tại ấp Hòa N, xã Hòa T, huyện G, tỉnh Tiền Giang, căn nhà có diện tích 91,8m^2 có kết cấu móng, cột bê tông, nền gạch ceramic, vách tường, đỡ mái gỗ qui cách, mái tôn xi măng, có khu phụ, loại nhà KCC1 và tài sản khác trên đất gồm: Chuồng heo diện tích 5,75m^2 kết cấu cột bê tông, mái tôn xi măng, xây tường cao 0.8m và các công trình khác trên đất gồm cổng rào, hàng rào, cây trồng trên đất.

4. Thời hạn anh H và chị T cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm chị Diễm K và chị Diễm S di dời tài sản cá nhân để giao trả nhà và đất cho anh T1 sau 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật;

5. Buộc anh Bùi Nhựt T1 có nghĩa vụ có nghĩa vụ trả tiền công di dời 17 chậu kiểng cho anh H, chị T là 259.085 đồng (*hai trăm năm mươi chín nghìn không trăm tám mươi lăm đồng*).

6. Việc di dời tài sản cá nhân, chậu kiểng và giao nhận tiền của các bên thực hiện cùng một lúc. Khi đến hạn trả tiền trường hợp người có nghĩa vụ thi hành án chậm trả thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự;

7. Về án phí:

Anh H, chị T phải nộp 23.511.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, anh chị đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003546 ngày 12/03/2020 và nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0015663 ngày 31/01/2019 nên còn phải nộp tiếp 22.911.000 đồng án phí.

Anh B phải chịu 33.925.723 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Anh T1 không phải chịu án phí. Hoàn lại anh T1 300.000 đồng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003522 ngày 10/3/2020;

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

* Ngày 11/8/2020 nguyên đơn anh Nguyễn Minh H và chị Lê Thị Ngọc T có đơn kháng cáo yêu cầu:

- Hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh H, chị T với anh B là: anh B không phải trả cho anh H, chị T giá trị tài sản trên đất; anh H, chị T đồng ý trả lại anh B số tiền vay là 350.000.000 đồng và đồng ý trả tiền lãi với lãi suất 1,66%, kể từ thời điểm vay đến khi xét xử sơ thẩm.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H, chị T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa anh Phạm Thanh B với anh Bùi Nhựt T1 vô hiệu đối với phần đất 282m^2 thửa số 375, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Hòa N, xã Hòa T, huyện G, Tiền Giang.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Bùi Nhựt T1 về việc yêu cầu anh H, chị T giao nhà đất cho anh T1.

* Ngày 20 tháng 08 năm 2020, Viện Kiểm sát nhân dân huyện G có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐKNPT-VKS-DS, đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2020/DS-ST ngày 05/8/2020 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm theo hướng hủy án sơ thẩm. Căn cứ kháng nghị:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Thanh B, chị Nguyễn Thị Tố N1 với anh Bùi Nhựt T1 ngày 12/01/2019, tuy nhiên Tòa án không đưa chị N1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là chuyển nhượng đất nhưng trên đất có nhà và tài sản khác, tuy nhiên anh B, chị N1 và anh T1 không có thỏa thuận về các tài sản này trong nội dung hợp đồng nên hợp đồng này là vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được là nhà của anh H, chị T và các con là Nguyễn Thị Diễm K và Nguyễn Thị Diễm S đang sinh sống và không có thỏa thuận chuyển nhượng hay thuê lại của anh B. Án sơ thẩm buộc di dời nhà và tài sản để giao nhà đất cho anh T1 là không có căn cứ.

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

- Chị Huỳnh Hoàng P - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Minh H, chị Lê Thị Ngọc T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Anh Bùi Nhựt T1 không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn.

- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/8/2020 của Viện Kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

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

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

+ Về nội dung vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Thanh B, chị Nguyễn Thị Tố N1 với anh Bùi Nhựt T1 ngày 12/01/2019; tuy nhiên Tòa án không đưa chị N1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là chuyển nhượng đất nhưng trên đất có nhà và tài sản khác; tuy nhiên anh B, chị N1 và anh T1 không có thỏa thuận về các tài sản này trong nội dung hợp đồng nên hợp đồng này là vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được là nhà của anh H, chị T và các con là Nguyễn Thị Diễm K và Nguyễn Thị Diễm S đang sinh sống và không có thỏa thuận chuyển nhượng hay thuê lại của anh Bình. Án sơ thẩm buộc di dời nhà và tài sản để giao nhà đất cho anh T1 là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện G, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện G xét xử lại theo trình tự sơ thẩm; chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của anh H, chị T.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn anh Phạm Thanh B có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt anh B.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Minh H và chị Lê Thị Ngọc T, kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện G, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Về nội dung của hai hợp đồng chuyển nhượng:

* Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H, chị T với anh Phạm Thanh B lập ngày 26/7/2018 đối với thửa đất số 375 (nay là thửa 549), tờ bản đồ số 14, diện tích 282,0m^2, tọa lạc tại ấp Hòa N, xã Hòa T, huyện G, tỉnh Tiền Giang:

Các bên khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng trên đất có tài sản là căn nhà có kết cấu móng cột bê tông, nền gạch ceramic, cách tường, đỡ mái gỗ, mái tôn xi măng, có khu phụ. Ngoài ra, trên đất còn có hàng rào, cổng rào, chuồng heo, cây trồng trên đất nhưng giữa anh B và chị T, anh H không có văn bản thỏa thuận hay hợp đồng mua bán nhà, chuồng trại, cây trái trên đất;

Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kể cả khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía anh B cũng không thỏa thuận về phương thức, thời hạn giao nhận nhà và đất;

Về giá trị thực tế của nhà và đất tranh chấp: Có cơ sở xác định giá trị thực tế căn nhà và đất tại thời điểm chuyển nhượng đất cho anh B là 600.000.000 đồng, vì sau khi anh B mua nhà, đất của chị T, anh H thì sau ba tháng anh B bán lại cho anh T1 giá 600.000.000 đồng (căn cứ vào biên nhận tiền chuyển nhượng đất giữa anh B và anh T1 lập ngày 12/01/2019). Điều đó cho thấy giá thực tế tại thời điểm chuyển nhượng đất giữa anh B với chị T, anh H có giá tương đương 600.000.000 đồng trong khi anh B khai chỉ mua nhà và đất của anh H, chị T giá 250.000.000 đồng theo như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng với giá trị thực tế của tài sản tranh chấp nên lời khai của anh H, chị T là vay số tiền 250.000.000 đồng từ anh B là hợp lý;

Sau khi án sơ thẩm xử, phía anh B không kháng cáo phần này nên có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa anh H, chị T với anh B là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự; do đó buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự.

* Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Thanh B, chị Nguyễn Thị Tố N1 với anh Bùi Nhựt T1 lập ngày 12/01/2019, mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Phạm Thanh B, nhưng đây là tài sản chung của anh B và chị N1, bằng chứng là khi thực hiện việc chuyển nhượng cho anh T1 thì chị N1 và anh B cùng ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng cho anh T1.

Do đó khi hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa anh H, chị T với anh B thì cần đưa chị N1 vào tham gia tố tụng để buộc trách nhiệm liên đới trong nghĩa vụ. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị N1 tham gia tố tụng là thiếu sót, cần thiết hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại, đưa chị Nguyễn Thị Tố N1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Khi xét xử lại cần phải xem xét:

Đối với giao dịch mua bán chuyển nhượng nhà, đất được xác lập giữa anh B và anh T1 có lập hợp đồng bằng văn bản được công chứng, chứng thực phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng, có giấy biên nhận tiền của bên bán nên theo quy định tại Điều 430 Bộ luật Dân sự 2015.

Tuy nhiên, tại thời điểm hai bên chuyển nhượng thì vẫn còn căn nhà và tài sản trên đất của anh H và chị T và các con chị T đang sinh sống, ngoài phần đất trên thì anh H và chị T không có nơi ở nào khác. Như đã nhận định ở hợp đồng thứ nhất là vô hiệu do giả tạo, nên căn nhà và tài sản vẫn còn thuộc quyền sở hữu của anh H và chị T nên hợp đồng chuyển nhượng giữa anh B, chị N1 và anh T1 là không thể thực hiện được theo khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự "***Trường hợp từ khi giao kết hợp đồng mà có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này vô hiệu"***; đồng thời để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì cần xem xét đến khoản 2 của Điều 408 Bộ luật Dân sự "***Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc buộc phải biết hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia trừ trường hợp bên kia biết hoặc buộc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.***

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cần thiết phải hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại. Do án sơ thẩm bị hủy nên chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Minh H và chị Lê Thị Ngọc T.

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

[4] Về án phí: Do hủy án sơ thẩm nên anh Nguyễn Minh H, chị Lê Thị Ngọc T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/8/2020 của Viện Kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2020/DS-ST ngày 05/8/2020 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện G xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

Về án phí: Các bên đương sự không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho anh Nguyễn Minh H, chị Lê Thị Ngọc T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004069 ngày 12/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, Tiền Giang.

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

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

DSPT-2020-H

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

Nguyễn Thanh Phong