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

Bản án số: 298/2021/DS-PT
Ngày: 16/12/2021.
V/v tranh chấp: "Hợp đồng mua bán nhà và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trương Vĩnh Hữu.

Các thẩm phán: Ông Trần Hữu Tính.

Bà Lê Thị Hồng Tâm.

Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Võ Thị Liễu Hạnh, Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà H Thúy Thảo, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 16 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số: 133/2021/TLST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2021 về việc tranh chấp *"Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 88/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Toà án nhân dân thành phố P, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo;

Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 158/2021/QĐXXPT-DS ngày 27/4/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Tạ Thị Kim C, sinh năm 1982;
Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện theo ủy quyền của Tạ Thị Kim C:
Trần Thị Kim P, sinh năm 1987; (có mặt)
Địa chỉ: khu phố M, thị trấn N, huyện P, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Nguyễn Công L, sinh năm 1965;
Địa chỉ: số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Công L:
Trương Văn T, sinh năm 1978;
Địa chỉ: ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Thạch Thúy P, sinh năm 1967;
Địa chỉ: Ấp M, xã N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của Thạch Thúy P:
Phạm Ngọc D, sinh năm 1972; (có mặt)
Địa chỉ: ấp M, xã N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1960; (vắng mặt)
Địa chỉ: khu phố M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

Hoàng Ngọc L, sinh năm 1987; (vắng mặt)
Địa chỉ: khu phố M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

Hoàng Ngọc T, sinh năm 1990; (vắng mặt)
Địa chỉ: khu phố M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

Hồ Đức D, sinh năm 1998; (vắng mặt)
Địa chỉ: khu phố M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

Nguyễn Công H, sinh năm 1952; (vắng mặt)
Địa chỉ: khu phố M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

Nguyễn Thụy V, sinh năm 1959; (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp M, xã N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

Nguyễn Công P, sinh năm 1945; (vắng mặt)
Địa chỉ: khu phố M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

Võ Thị T, sinh năm 1958; (vắng mặt)
Nguyễn Công M, sinh năm 1982; (vắng mặt)
Nguyễn Công B, sinh năm 1983; (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: khu phố M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Thị Mỹ L, Hoàng Ngọc L, Hoàng Ngọc T, Hồ Đức D, Nguyễn Công H, Nguyễn Thụy V, Nguyễn Công P, Võ Thị T, Nguyễn Công M, Nguyễn Công B:
Ngô Hoàng N, sinh năm 1991; (vắng mặt)
Địa chỉ: ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Tiền Giang.

Nguyễn Thị Giáng H, sinh năm 1979; (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Tiền Giang.

Nguyễn Công B, sinh năm 1981; (vắng mặt)
Địa chỉ: khu phố M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

Thạch Bảo A, sinh năm 1988; (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp M, xã N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

Huỳnh Thị Lệ T, sinh năm 1972;
Địa chỉ: khu phố M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của Huỳnh Thị Lệ T:
Trương Văn T, sinh năm 1978; (có mặt)
Địa chỉ: ấp M, xã N, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Ủy ban nhân dân thành phố P;
Địa chỉ: khu phố M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Nguyễn Thành C – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố P.

Đại diện theo ủy quyền: Phạm Thị Trúc H – Chức vụ: Quyền Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P. (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Tạ Thị Kim C và bị đơn Thạch Thúy P, Nguyễn Công L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà Tạ Thị Kim C trình bày:

Do thấy căn nhà số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang đã treo biển bán, nên bà Tạ Thị Kim C đã liên hệ nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Công L, bà Thạch Thúy P nhà, đất theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất số 084-481/2007/QĐUB.GCN,677MB do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 29/6/2009 cho bà P với giá là 1.050.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng và có công chứng. Ông L đã ủy quyền cho bà P ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với bà C. Sau khi ký hợp đồng bà C đã giao cho bà P số tiền 650.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận khi bên mua nhận nhà, đất sẽ giao thêm cho bên bán 400.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì khi có chủ quyền mới ông L và bà P phải giao nhà, đất cho bà C nhưng ông L và bà P đã không thực hiện với lý do có hai người chị chồng là bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Mỹ L ở nhờ trong ngôi nhà này, không có hộ khẩu ở đây nhưng không chịu dọn ra khỏi nhà.

Bà Tạ Thị Kim C yêu cầu ông Nguyễn Công L, bà Nguyễn Thị Mỹ L, Hoàng Ngọc L, Hoàng Ngọc T, Hồ Đức D phải dọn tư trang và giao trả căn nhà số M, phường N, thành phố P cho bà.

Bà C đã nộp cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P 400.000.000 đồng trong giai đoạn thi hành bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang nhưng Chi cục Thi hành án đã hoàn trả lại cho bà C số tiền này và bà C đã nhận lại đủ.

Hiện tại căn nhà số M, phường N, thành phố P hiện đang do bà Huỳnh Thị Lệ T quản lý và bà T có sửa chữa lại căn nhà. Bà T không có ý kiến gì nên nguyên đơn sẽ thương lượng sau với bà T sau khi nhận nhà, đất.

Bị đơn Nguyễn Công L trình bày: Ông Nguyễn Công L và bà Thạch Thúy P là vợ chồng, ngày 04/5/2007, bà Thạch Thúy P có xin ông L vay tiền Ngân hàng để bán quán cà phê giải khát nhỏ và kêu ông L ra công chứng ủy quyền cho bà P để bà P làm thủ tục thế chấp chủ quyền nhà và đất tại số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang. Ông L không ngờ bà P đã lừa dối ông sửa tên lại toàn bộ nội dung giấy ủy quyền là mua bán căn nhà, vì ông L chỉ học lớp 2 nên ông L có kêu bà P đọc lại nguyên văn trong giấy ủy quyền nhưng bà P không đọc.

Nhà, đất tại số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang là của cha mẹ ông L để lại cho tất cả anh chị em ông L. Ông L là người đại diện đứng tên sở

hữu để tiện làm nghĩa vụ nộp thuế nhà nước và thờ cúng ông bà. Ông L có làm tờ cam kết xác nhận căn nhà và đất này là tài sản chung của các anh chị em ông L và ông L không được quyền mua bán hay sang nhượng dưới bất cứ hình thức nào vào ngày 13/12/2006.

Do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vào ngày 03/5/2007 và ngày 15/8/2007, gia đình ông L gồm ông L, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Công H, ông Nguyễn Công M, bà Nguyễn Thụy V, bà Nguyễn Thị Mỹ L có vay của bà Huỳnh Thị Lệ T tổng cộng là 900.000.000 đồng, thời hạn trả trong vòng 06 tháng. Để đảm bào việc vay tiền gia đình ông L có thế chấp tài sản là căn nhà tại số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang. Hai bên thỏa thuận nếu hết thời hạn trả nợ số tiền trên mà gia đình ông L không hoàn trả được số tiền trên cho bà T thì gia đình ông L sẽ chuyển nhượng và bàn giao căn nhà trên cho bà T theo giá thỏa thuận là 1.250.000.000 đồng. Hết thời hạn, gia đình ông L không đủ tiền trả cho bà T nên gia đình ông L gồm ông L, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Công H, ông Nguyễn Công M, bà Nguyễn Thụy V, bà Nguyễn Thị Mỹ L đã đồng ý bàn giao căn nhà trên cho bà T quản lý, sử dụng và gia đình ông L có nhận tiếp số tiền 400.000.000 đồng từ bà T, thanh lý xong việc vay tiền giữa gia đình ông L và bà T.

Năm 2016, ông L đã giao nhà, đất cho bà T quản lý, trong quá trình giải quyết tranh chấp nhà đất tại số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang thì bà T không có tham gia tố tụng. Đây là việc mua bán nhà riêng giữa ông L và bà T, nếu có phát sinh tranh chấp ông L và bà T sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ kiện khác.

Nay ông L không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông L có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thúy P với bà Tạ Thị Kim C ngày 12/6/2009. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho bà Tạ Thị Kim C ngày 26/9/2009 đối với căn nhà và phần đất có diện tích 148,5m^2 tọa lạc tại số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn bà Thạch Thúy P trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tạ Thị Kim C được Tòa án thụ lý, bị đơn Thạch Thúy P đồng ý toàn bộ, mong Quý Tòa chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập trong vụ án này, bị đơn Thạch Thúy P không đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan,

Bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Thụy V trình bày:

Nguyên trước đây, cha mẹ bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Nguyễn Công H và bà Nguyễn Thụy V là ông Nguyễn Công Đ (chết năm 1997) và bà Trương Thị V (chết năm 1984) có tạo lập một căn nhà tại số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

Năm 1987, ông Nguyễn Công L cưới vợ là bà Thạch Thúy P, sau khi cưới vợ thì ông L về nhà cha mẹ vợ tại ấp M, xã N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang để

sinh sống và mua bán. Đến năm 1997, cha ruột ông Nguyễn Công Đ chết đột ngột do tai biến, không có để lại di chúc. Cuối năm 2002, vợ chồng ông L và bà P do làm ăn bị thất bại nên đã xin về nhà số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang để sinh sống. Năm 2006, do có yêu cầu đổi lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và đất ở nên anh em trong gia đình có bàn bạc và xác nhận căn nhà trên là di sản của cha mẹ để lại chưa chia và thống nhất để cho em út là Nguyễn Công L đại diện gia đình đứng tên chủ quyền nhà và đất ở. Ngày 13/12/2006, ông L đến Ủy ban nhân dân Phường N làm tờ cam kết có tất cả anh chị em ông L cùng đến ký tên, có chứng thực của tư pháp phường là Đoàn Trang Quốc T và chú Mười T là Chủ tịch Hội nông dân về việc ông L là người đại diện anh chị em đứng tên nhà, đất.

Sau khi được cấp giấy tờ nhà đất xong thì bà P là vợ ông L đã lừa dối ông L để ký giấy ủy quyền chuyển nhượng nhà, đất tại số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang nhưng không thông báo với anh chị em trong gia đình.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tạ Thị Kim C thì bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Nguyễn Công H và bà Nguyễn Thụy V không đồng ý.

Bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Nguyễn Công H và bà Nguyễn Thụy V có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thúy P với bà Tạ Thị Kim C ngày 12/6/2009. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho bà Tạ Thị Kim C ngày 26/9/2009 đối với căn nhà và phần đất có diện tích 148,5m^2 tọa lạc tại số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

Nguyễn Công P trình bày: Cha mẹ của ông Nguyễn Công P là ông Nguyễn Công Đ (chết năm 1997) và bà Trương Thị V (chết năm 1984) có tạo lập một căn nhà và đất tại số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang. Ông P thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Công L, bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Nguyễn Công H và bà Nguyễn Thụy V (anh chị em ruột của ông P), ông P không có ý kiến gì khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tạ Thị Kim C thì ông P không đồng ý.

Bà Võ Thị T, anh Nguyễn Công M, anh Nguyễn Công B trình bày:

Bà Võ Thị T và anh Nguyễn Công M, anh Nguyễn Công B là vợ và con của ông Nguyễn Công M (chết năm 2009). Khi ông M qua đời không có để lại di chúc, ông M có phần thừa kế của cha mẹ ông M là ông Nguyễn Công Đ và bà Trương Thị V trong khối di sản là căn nhà và đất tại số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

Bà Võ Thị T và anh Nguyễn Công M, anh Nguyễn Công B thống nhất với ý kiến của với ý kiến của ông Nguyễn Công L, bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Nguyễn Công H và bà Nguyễn Thụy V, không có ý kiến gì khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tạ Thị Kim C thì bà Võ Thị T và anh Nguyễn Công M, anh Nguyễn Công B không đồng ý.

Tại bàn tự khai ngày 02/07/2019, bà Võ Thị T có yêu cầu hủy hợp đồng

mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thạch Thúy P với bà Tạ Thị Kim C ngày 12/6/2009. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp cho bà Tạ Thị Kim C ngày 26/9/2009.

Bà Huỳnh Thị Lệ T trình bày: Ngày 03/5/2007, bà T có cho gia đình bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Công H, ông Nguyễn Công M, bà Nguyễn Thụy V, bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Nguyễn Công L mượn số tiền 500.000.000 đồng, bên vay có thế chấp giấy chủ quyền nhà và đất của căn nhà số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang, hai bên thỏa thuận bên vay sẽ hoàn trả tiền trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày 03/5/2007, nếu sau 06 tháng bên vay không hoàn trả tiền thì phải chuyển nhượng căn nhà thế chấp cho bà T với giá là 1.250.000.000 đồng và trừ đi số tiền đã vay. Cùng ngày, bà Nguyễn Thụy V mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chủ quyền nhà đã thế chấp nên bà T đã cho mượn lại. Ngày 15/8/2007, gia đình bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Công H, ông Nguyễn Công M, bà Nguyễn Thụy V, bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Nguyễn Công L viết giấy nhận nợ lần 2 với số tiền mượn của bà T là 400.000.000 đồng, tổng cộng hai lần mượn tiền gia đình bà H đã mượn của bà T số tiền 900.000.000 đồng.

Do không có khả năng trả nợ nên ngày 22/7/2016, đại diện gia đình bà H gồm ông Nguyễn Công L, ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Thụy V, bà Nguyễn Thị Mỹ L đã lập giấy thanh lý và bàn giao tài sản thế chấp đồng ý bàn giao căn nhà số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang cho bà T toàn quyền sử dụng và nhận tiếp số tiền còn lại theo giấy vay tiền có thế chấp tài sản lập ngày 03/5/2007 số tiền 400.000.000 đồng, trong đó bà T đã cho thêm 50.000.000 đồng.

Kể từ khi gia đình ông Nguyễn Công L bàn giao nhà đất cho bà T thì bà T đã đập bỏ căn nhà củ, xây dựng mới lại hoàn toàn và quản lý sử dụng từ năm 2016 cho đến nay, không phát sinh tranh chấp với ai. Trước đây bà T có đơn yêu cầu độc lập đề ngày 28/6/2019 gửi qua đường bưu điện cho Tòa án. Nay bà T xin rút lại đối với yêu cầu độc lập này. Bà T từ chối tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp giữa bà C với ông L và bà P, nếu có phát sinh tranh chấp với bên bán nhà, đất bà T sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

Tại Đơn xin từ chối tham gia tố tụng ngày 21/08/2019, bà Huỳnh Thị Lệ T trình bày: Kể từ khi gia đình ông Nguyễn Công L bàn giao nhà đất cho bà thì bà đã vào xây dựng mới hoàn toàn và quản lý sử dụng từ năm 2016 cho đến nay, không có phát sinh tranh chấp với ai. Do nhà đất gia đình ông L đã bán cho bà T và bà T đang quản lý sử dụng. Giữa bà T với gia đình ông L không có tranh chấp về việc mua bán này. Tranh chấp là giữa bà C với phía gia đình ông L, giữa bà với bà Tạ Thị Kim C cũng không có tranh chấp gì. Nay bà có đơn xin từ chối tham gia tố tụng trong vụ án trên. Nếu bà và gia đình ông L có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

Đại diện ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố P trình bày: Phần đất tọa lạc tại số M, phường N, thành phố P do ông Nguyễn Công L sử dụng đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

H01586 ngày 09 tháng 02 năm 2007 thuộc thửa đất số 87, tờ bàn đồ Số 13, diện tích 148,5 m^2 loại đất ở. Trên đất có căn nhà do ông Nguyễn Công L cùng vợ là bà Thạch Thúy P đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa số 084 – 481/2007/QĐ – UB.GCN ngày 27 tháng 04 năm 2007.

Năm 2009, ông Nguyễn Công L và bà Thạch Thúy P bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Tạ Thị Kim C theo Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Phòng Công chứng Số 1 chứng thực số 798 quyển số 02/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 15 tháng 06 năm 2009. Sau khi nhận mua nhà và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà C đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, ngày 29 tháng 06 năm 2009, bà Tạ Thị Kim C đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 084 – 481/2007/QĐ – UB.GCN 677MB.

Việc Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Tạ Thị Kim C trên cơ sở Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công L, bà Thạch Thúy P với bà Tạ Thị Kim C đã được Phòng Công chứng Số 1 chứng thực là đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Toà án nhân dân thành phố P, tỉnh Tiền Giang, đã áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 633, khoản 3 Điều 642, Điều 675, Điều 676, Điều 677, Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 307 Bộ luật dân sự năm 2005.

Áp dụng Nghị quyết số 01/2003/NQ–HĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án

Áp dụng Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị Kim C.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Công L.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công H, ông Nguyễn Công P, bà Nguyễn Thụy V, bà Nguyễn Thị Mỹ L, bà Võ Thị T.

Tuyên Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 798 quyển số 02 TP/CC SCC/HĐGD lập ngày 15/06/2009 tại Phòng Công chứng Số 1 tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 084 – 481/2007/QĐ - UB.GCN 677 MB do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 29/06/2009 cho bà Tạ Thị Kim C.

Buộc bà Thạch Thúy P, ông Nguyễn Công L phải có trách nhiệm hoàn trả và bồi thường hợp đồng cho bà Tạ Thị Kim C số tiền 1.556.838.660 đồng (trong đó gồm 650.000.000 đồng là tiền trả lại theo thỏa thuận mà bà P đã nhận của bà C; 906.838.660 đồng là tiền bà P và ông L phải có trách nhiệm bồi thường cho bà Tạ Thị Kim C giá trị thiệt hại do hợp đồng vô hiệu). Thời gian trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí: Bà Tạ Thị Kim C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu của nguyên đơn Tạ Thị Kim C không được chấp nhận.

Bà Tạ Thị Kim C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Công L và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Thụy V, bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Nguyễn Công P, bà Võ Thị T được chấp nhận.

Bà Thạch Thúy P, ông Nguyễn Công L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 58.705.159 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hánh án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Ngày 15/10/2020, nguyên đơn Tạ Thị Kim C kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tạ Thị Kim C.

Ngày 15/10/2020 bị đơn Nguyễn Công L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Ngày 25/01/2021, bị đơn Thạch Thúy P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn Tạ Thị Kim C có thay đổi, bổ sung kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tạ Thị Kim C. Nếu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì hủy án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm không đưa Phòng công chứng tham gia tố tụng.

Đại diện ủy quyền của bị đơn Nguyễn Công L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm;

Đại diện ủy quyền của bị đơn Thạch Thúy P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân Sự. Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Tạ Thị Kim C, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Công L, Thạch Thúy P, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

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, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp; Thời hạn kháng cáo; Sự có mặt, vắng mặt của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng mua bán nhà"* được quy định tại Điều 697 và Điều 428 Bộ luật Dân Sự;

Căn cứ vào đơn kháng cáo, biên bản giao nhận bản án dân sự sơ thẩm cho những đương sự vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm và biên lai nộp tạm ứng án phí phúc thẩm thì các đương sự kháng cáo trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đại diện theo ủy quyền người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân Sự nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đại diện theo ủy quyền người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ các điều 294, 296 Bộ luật Tố tụng Dân Sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn Tạ Thị Kim C, thay đổi, bổ sung yêu cầu kháng cáo, việc thay đổi bổ sung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Tạ Thị Kim C, bị đơn Nguyễn Công L và Thạch Thúy P, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào lời trình bày và lời thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm thì:

Nhận thấy, nguồn gốc thửa đất số 87, tờ bàn đồ Số 13 có diện tích 148,5 m^2 và căn nhà xây trên thửa đất số 87 tại địa chỉ số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang là của ông Nguyễn Công Đ (chết năm 1997) và bà Trương Thị V

(chết năm 1984), không để lại di chúc, đồng thời nhà và đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà;

Hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ, bà V gồm có: Ông Nguyễn Công T chết năm 2002 nên thừa kế thế vị: anh Nguyễn Công B; Ông Nguyễn Công P; Ông Nguyễn Công H; Ông Nguyễn Công M chết năm 2009 nên thừa kế thế vị: Bà Võ Thị T (vợ ông M), anh Nguyễn Công M, anh Nguyễn Công B, chị Nguyễn Thị Giáng H (con ông M); Bà Nguyễn Thị H (chết năm 2013 không có chồng con); Bà Nguyễn Thụy V; Bà Nguyễn Thị Mỹ L và ông Nguyễn Công L;

Do đó, tài sản tranh chấp mà bà Tạ Thị Kim C yêu cầu giao trả lại cho bà C thửa đất số 87 thuộc tờ bàn đồ Số 13 có diện tích 148,5 m^2 và căn nhà tại địa chỉ M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc là di sản của ông Đ, bà V.

Ông Nguyễn Công L được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy quyền sử dụng đất số H01586 ngày 09/02/2007 cho ông L đứng tên thửa đất số 87;

Ông Nguyễn Công L, bà Thạch Thúy P được Ủy ban nhân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 084 – 481/2007/QĐ–UB.GCN ngày 27/04/2007 cho ông L, bà P được sở hữu căn nhà có cấu trúc mái tole + lá, khung BTCT; vách tường + tole, cấp (hạng) nhà ở: III + BKC;

Ông Nguyễn Công L được đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 87 và ông L, bà Thạch Thúy P được sở hữu căn nhà có cấu trúc như đã nêu trên cơ sở hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ, bà V đã ký tên cam kết từ chối thừa kế quyền sử dụng đất ngày 12/12/2006 tại Ủy ban nhân dân Phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang để giao đất cho ông Nguyễn Công L;

Hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ, bà V ký tên tờ cam kết từ chối nhà ở ngày 12/12/2006, tại Ủy ban nhân dân Phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang để giao căn nhà cho ông Nguyễn Công L được sở hữu. Tuy nhiên, tờ cam kết từ chối thừa kế quyền sử dụng đất, nhà ở nêu trên của hàng thừa kế thứ nhất lập ngày 12/12/2006 tại Ủy ban nhân dân Phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang không có chữ ký hay ý kiến gì của người thừa kế thế vị của ông Nguyễn Công T là anh Nguyễn Công B đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Công B tại thời điểm năm 2006 khi hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ, bà V ký tên tờ cam kết từ chối thừa kế;

Ngày 12/12/2006, các đồng thừa kế ký tên tờ cam kết từ chối thừa kế nêu trên thì Cán bộ Tư pháp của Ủy ban nhân dân Phường N, xác nhận cả 02 tờ cam kết trên đều không vào sổ theo dõi; Sổ lưu chứng thực di chúc từ chối nhận di sản, Sổ chứng thực chữ ký của Ủy ban nhân dân Phường N năm 2006 đồng thời cũng không tiến hành việc niêm yết 02 tờ cam kết trên;

Ủy ban nhân dân thành phố P, tỉnh Tiền Giang vẫn tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử đất cho ông Nguyễn Công L là không đúng quy định của pháp luật về đất đai làm đến ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Công B tại thời điểm ông Nguyễn Công L cấp giấy quyền sử dụng đất.

Ngày 13/12/2006, ông Nguyễn Công L có lập tờ cam kết xác nhận căn nhà số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang là tài sản chung của các anh chị em cùng ở và quản lý sử dụng, ông L không được chuyển nhượng, tặng cho với bất cứ hình thức nào;

Tuy nhiên, khi ông Nguyễn Công L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông L, bà Thạch Thúy P được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì ông L đã lập Hợp đồng ủy quyền ngày 04/05/2007 số công chứng 84 quyển số 01 TP/CC SCC/HĐGD tại Phòng công chứng Số 1 tỉnh Tiền Giang trong đó bà Thạch Thúy P thay mặt ông L sang bán, cầm cố, thế chấp, cho thuê,… căn nhà và đất tại số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang;

Ông Nguyễn Công L cho rằng ông L có trình độ học vấn thấp nên bà P sửa lại toàn bộ nội dung ủy quyền và không đọc lại nguyên văn trong giấy ủy quyền cho ông L nghe, lời khai nại này của ông L là không có căn cứ.

Ngày 15/06/2009, bà Thạch Thúy P lập Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Tạ Thị Kim C và được công chứng 789 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, tại Phòng Công chứng Số 1 tỉnh Tiền Giang với giá 600.000.000 đồng nhưng không đúng với giá trị giao dịch thực tế do hai bên thỏa thuận là 1.050.000.000 đồng. Bà Thạch Thúy P đã nhận số tiền 650.000.000 đồng, bên mua bà Tạ Thị Kim C chưa thanh toán số tiền còn lại là 400.000.000 đồng. Như vậy, bà Tạ Thị Kim C chỉ thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà tương đương 61,9% giá trị của hợp đồng.

Từ những phần tích trên, hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 798 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng Số 1 tỉnh Tiền Giang ngày 15/06/2009 giữa bà Thạch Thúy P và bà Tạ Thị Kim C bị vô hiệu.

Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Việc ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01586 ngày 09/02/2007; Ông L và Phương được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 084–481/2007/QĐ–UB.GCN ngày 27/04/2007 là cho cá nhân và đồng sở hữu. Ông L, bà P biết rõ việc sở hữu tài sản có điều kiện mà ông Phương vẫn ủy quyền cho bà P thực hiện hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Tạ Thị Kim C trong khi bà C không biết ông L, bà P đã cam kết với các đồng thừa kế. Do vậy lỗi trong hợp đồng này hoàn toàn là của ông L, bà P;

Án sơ thẩm cho rằng: Việc bên bán chưa giao quyền sử dụng đất, nhà và bên mua chưa thanh toán số tiền còn lại là 400.000.000 đồng mặc dù bên mua đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Cho nên bà Thạch Thúy P, ông Nguyễn Công L và bà Tạ Thị Kim C cùng có lỗi khi hợp đồng vô hiệu cho nên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận đồng thời mỗi bên phải chịu trách nhiệm ½ giá trị thiệt hại là không phù hợp.

Án sơ thẩm đưa ra cách tính giá trị thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu là chưa chính xác, bởi vì:

Tại Chứng thư thẩm định giá ngày 16/04/2020 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá T thì giá trị đất thực tế của thửa 87, tờ bản đồ Số 13 có diện tích 148,5 m^2 là 3.575.286.000 đồng;

Do đó, việc xác định thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất so với giá trị thực tế theo giá thị trường chuyển nhượng tại địa phương và giá do hai bên tự thỏa thuận nêu trên cụ thể như sau: Giá trị đất thực tế là 3.575.286.000 đồng, bà C đã trả 650.000.000 đồng, chiếm 61,9% hợp đồng tương đương là 2.213.102.034 đồng, nên số tiền thiệt hại là 1.563.102.034 đồng.

Còn đối với căn nhà vào thời điểm năm 2009 có diện tích 113,70 m^2 và cấu trúc mái tole + lá, khung BTCT, vách tường + tole, cấp (hạng) nhà ở: III + BKC địa chỉ số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 084–481/2007/QĐ–UB.GCN 677MB (cấp do chuyển dịch lần 1) ngày 29/06/2009 do Ủy Ban nhân thành phố P cấp cho bà Tạ Thị Kim C, trên cơ sở bà Thạch Thúy P có sự ủy quyền của ông Nguyễn Công L đã lập Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 789 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/06/2009 cho bà Tạ Thị Kim C tại Phòng Công chứng Số 1 tỉnh Tiền Giang. Hiện nay, toàn bộ cấu trúc mái tole + lá, khung BTCT, vách tường + tole, cấp (hạng) nhà ở: III + BKC không còn tồn tại do cấu trúc căn nhà này đã bị tháo dỡ. Bà Huỳnh Thị Lệ T đã xây dựng lại căn nhà mới diện tích 126 m^2 có cấu trúc móng, trụ, đà bê tông cốt thép, tường gạch xi măng, vi kèo BTCT, xà gồ thép cột, mái tole sóng vuông, trần tấm thạch cao…. theo Chứng thư thẩm định giá ngày 16/04/2020 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá T cho biết cấu trúc căn nhà ở hiện nay được xây dựng vào năm 2018 có giá trị 442.260.000 đồng.

Nhận thấy, toàn bộ cấu trúc căn nhà mái tole + lá, khung BTCT, vách tường + tole, cấp (hạng) nhà ở III + BKC nêu trên do bà Tạ Thị Kim C đứng tên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở vào năm 2009 thì hiện nay cấu trúc căn nhà này không còn tồn tại. Bà Huỳnh Thị Lệ T đã xây dựng căn nhà mới có cấu trúc như đã nêu trên vào năm 2018 và cấu trúc căn nhà mới này không có liên quan gì đến cấu trúc căn nhà cũ tại thời điểm năm 2009. Do cấu trúc nhà mái tole + lá, khung BTCT, vách tường + tole, cấp (hạng) nhà ở: III +BKC đã bị tháo dở nên không xác định được giá trị của cấu trúc căn nhà cũ.

Về trách nhiệm liên đới: Ông L cho rằng: Ông L và bà P không còn là vợ chồng. Tuy nhiên căn cứ vào nhận định của bản án sơ thẩm thì:

Ngày 17/07/2008 bà Thạch Thúy P đã ký hợp đồng tín dụng số 080196/HĐTD vay Ngân hàng C - Chi nhánh Tiền Giang số tiền 300.000.000 đồng với mục đích sửa chữa nhà. Ông Nguyễn Công L và bà Thạch Thúy P đã thế chấp tài sản cho Ngân hàng gồm căn nhà và quyền sử đất tại số M, phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang. Ông Nguyễn Công L có ký tên tại hợp đồng thế chấp số 08016/HĐTC ngày 17/07/2008 và có chứng nhận của Công chứng viên Phòng Công chứng số 01 tỉnh Tiền Giang số công chứng 1671 quyển số 03 TP/CC SCC/HĐGD ngày 22/07/2008;

Đến thời điểm hiện tại, ông Nguyễn Công L, bà Thạch Thúy P chưa có một Quyết định hay Bản án nào về việc chấm dứt mối quan hệ hôn nhân của ông L, bà Thúy Phương và giải quyết về tài sản chung, nợ chung của vợ chồng ông L, bà P.

Tại biên bản làm việc ngày 05/05/2010, ông L trình bày bà P có trả nợ hết cho Ngân hàng C và chi số tiền 30.000.000 đồng để sửa chửa căn nhà số M, phường N, thành phố P, số tiền còn lại thì bà P tự ý chiếm đoạt bỏ đi về nhà mẹ ruột không thông báo. Tại Công văn Số 152/CTG–PBL ngày 03/03/2020, Ngân hàng C – Chi nhánh Tiền Giang cho biết bà Thạch Thúy P đã thanh toán xong 01 lần số tiền nợ vay 347.115.000 đồng (gồm tiền vốn 300.000.000 đồng và tiền lãi 47.115.000 đồng) vào ngày 12/06/2009.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định: *"Vợ chồng chịu trách nhiệm liên đới về các nghĩa vụ quy định tại Điều 37 của Luật này"* và tại khoản 1 Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 đã quy định: *"Nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch do vợ chồng cùng thỏa thuận xác lập, nghĩa vụ bồi thường thiệt hại mà theo quy định của pháp luật vợ chồng cùng phải chịu trách nhiệm"*. Cho nên cần buộc ông Nguyễn Công L, bà Thạch Thúy P cùng có trách nhiệm liên đới trả cho bà Tạ Thị Chi số tiền 650.000.000 đồng mà bà P đã nhận của bà C và thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu là 1.536.102.034 đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Tạ Thị Kim C; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Công L, bà Thạch Thúy P.

Đối với nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm về việc chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Công L và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công H, ông Nguyễn Công P, bà Nguyễn Thụy V, bà Nguyễn Thị Mỹ L, bà Võ Thị T. Tuyên Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 798 quyển số 02 TP/CC SCC/HĐGD lập tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tiền Giang ngày 15/06/2009 là vô hiệu là phù hợp như đã phân tích.

Tuy nhiên, căn cứ vào *Công văn 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính tại Mục 2, Phần II* thì Tòa án cấp sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 084–481/2007/QĐ – UB.GCN do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 29/06/2009 cho bà Tạ Thị Kim C là không phù hợp, bởi vì *"Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường 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 phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án"*.

Về vi phạm tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm: Căn cứ vào Công văn số 328/CCTHADS, ngày 12/8/2020 của Chi cục thi hành án thành phố P về việc cung cấp thông tin thi hành án vụ Nguyễn Công L thì sau khi bản án sơ thẩm và

phúc thẩm có hiệu lực thì tiền tạm ứng án phí đã trả cho nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Căn cứ 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, tại khoản 7 Điều 18 về xử lý tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án thì trong trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án phải yêu cầu người khởi kiện nộp lại tiền tạm ứng án phí.

Tuy nhiên nếu khắc phục việc nộp tạm ứng án phí mà nội dung vụ án không thay đổi, kéo dài thời gian vụ án, cho nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 697, 428, 121, 122, 127, 137, 302, 307, 308, 631, 632, 633, 634, 635, 642, 675, 676, 677 Bộ luật Dân Sự năm 2005 và các điều 357, 468, 688 Bộ luật Dân Sự.

Căn cứ 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; Căn cứ Luật thi hành án Dân Sự.

Xử: 1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Tạ Thị Kim C;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Công L, Thạch Thúy P;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Toà án nhân dân thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị Kim C.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Công L.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công H, ông Nguyễn Công P, bà Nguyễn Thụy V, bà Nguyễn Thị Mỹ L, bà Võ Thị T.

Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 798 quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 15/06/2009 tại Phòng Công chứng Số 1 tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

Buộc bà Thạch Thúy P, ông Nguyễn Công L có trách nhiệm liên đới trả cho bà Tạ Thị Kim C số tiền 2.213.102.034 đồng (hai tỉ, hai trăm mười ba triệu, một trăm lẻ hai ngàn, ba mươi bốn đồng (trong đó gồm: 650.000.000 đồng và 1.563.102.034 đồng).

Kể từ ngày bà Tạ Thị Kim C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Công L, bà Thạch Thúy P chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân Sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ông Nguyễn Công L, bà Thạch Thúy P có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để điều chính lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Tạ Thị Kim C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Thạch Thúy P, ông Nguyễn Công L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 76.262.040 đồng (bảy mươi sáu triệu, hai trăm sáu mươi hai ngàn, bốn mươi đồng).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Tạ Thị Kim C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà C đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002211 ngày 16/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

Ông Nguyễn Công L, bà Thạch Thúy P mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông L, bà P mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002205 ngày 15/10/2020 và biên lai thu số 0004785 ngày 25/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thực hiện 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 và 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 08 giờ, 45 phút, ngày 16/12/2021, có mặt chị Phượng.

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

***Nơi nhận**:*
-TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố P;
- THADS thành phố P;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Trương Vĩnh Hữu