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

Bản án số: 313/2024/DS-PT
Ngày: 26/12/2024
V/v Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Châu.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Ngọc Thúy;

Bà Ngô Ngọc Phỉ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Thành Thái - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 26 tháng 12 năm 2024 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giangxét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 236/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang bị kháng cáo, bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 256/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1986; (có mặt)

1.2 Bà Nguyễn Thị Cẩm T1, sinh năm 1990; (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Số E, Tổ B, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Cẩm T1: ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1986; nơi cư trú: Số E, Tổ B, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 24/12/2022) (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn H, luật sư Văn phòng L2 thuộc Đoàn luật sư tỉnh A. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1 Ông Huỳnh Văn T2, sinh năm 1974; (vắng mặt)

2.2 Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1972; (vắng mặt)

2.3 Ông Huỳnh Tấn P, sinh năm 2000; (có mặt)

Cùng nơi cư trú: Số G, Tổ B, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S, ông Huỳnh Tấn P: ông Bùi Quốc N, sinh năm 1981; nơi cư trú: ấp M, xã N, huyện C, tỉnh An Giang, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/7/2023 và ngày 08/7/2023). (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Đặng Văn K, luật sư Văn phòng luật sư Đặng Văn K thuộc Đoàn luật sư tỉnh A. (có mặt)

2.4 Em Huỳnh Thị Mỹ N1, sinh năm 2006; (vắng mặt)

Nơi cư trú: Số G, Tổ B, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp em Huỳnh Thị Mỹ N1: ông Huỳnh Tấn P, sinh năm 2000; nơi cư trú: Số G, Tổ B, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 04/11/2024). (có mặt)

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

3.1. Ngân hàng Thương mại cổ phần L3 (tên cũ Ngân hàng TMCP B); địa chỉ: Tòa nhà T, Số B, đường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Mai Đức M – Giám đốc Vùng kiêm Giám đốc Chi nhánh A; Địa chỉ: Số A đường T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.2. Cháu Nguyễn Minh T3, sinh ngày 16/4/2014; (vắng mặt)

3.3. Cháu Nguyễn Minh P1, sinh ngày 25/6/2020; (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Tổ B, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật của cháu T3, cháu P1: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1986 và bà Nguyễn Thị Cẩm T1, sinh năm 1990; nơi cư trú: Số E, Tổ B, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang; là cha, mẹ ruột của cháu T3, cháu P1. (ông T có mặt, bà T1 vắng mặt)

3.4. Văn phòng C; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 306 đường Lý Thái Tổ, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S, ông Huỳnh Tấn P.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện C kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời khai có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Minh T trình bày:

Vào ngày 16/8/2019, ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông quyền sử dụng đất diện tích 139,8m^2, thuộc tờ bản đồ số 19, thửa đất số 51, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03304QSDĐ/mB ngày 25/9/2001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị S, giá chuyển nhượng theo trong hợp đồng là 60.000.000 đồng (nhưng thực tế chuyển nhượng bên ngoài là 150.000.000 đồng). Ngày 23/8/2019, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C. Ông T2, bà S giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông xin kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 24/9/2019 vợ chồng ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04613. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận vợ chồng ông kê khai tách thửa. Ngày 27/12/2019, vợ chồng ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số CS04746 ngày 27/12/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp diện tích 66,6m^2, thuộc tờ bản đồ số 19, thửa đất số 208; mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn. Phần đất này do ông T2, bà S đang ở.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số CS04613 ngày 27/12/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp đối với quyền sử dụng đất diện tích 73,2m^2, thuộc tờ bản đồ số 19, thửa đất số 51; mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn. Phần đất này vợ chồng ông xây dựng căn nhà 01 trệt, 01 lầu kết cấu nền gạch, khung BTCT, mái lợp tole.

Lúc chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận cho bà S, ông T2 trong thời hạn 01 tháng để tháo dỡ nhà, công trình vật kiến trúc trên đất để giao đất cho ông (việc thỏa thuận không lập văn bản chỉ thỏa thuận miệng với nhau). Hiện nay phần đất diện tích 66,6 m^2 vợ chồng ông T2, bà S cùng 02 người con là anh Huỳnh Tấn P và chị Huỳnh Thị Mỹ N1 đang ở. Mặc dù nhiều lần vợ chồng ông yêu cầu gia đình ông T2, bà S di dời nhà, đồ vật, tài sản trên đất để giao đất cho vợ chồng ông nhưng bị đơn không đồng ý.

Do đó, ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2019 với ông T2, bà S. Đồng thời yêu cầu ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S, anh Huỳnh Tấn P, chị Huỳnh Thị Mỹ N1 di dời nhà, đồ vật, trả đất cho vợ chồng ông với tổng diện tích 66,6 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số CS04746 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 27/12/2019, đất thuộc thửa số 208, tờ bản đồ số 19; mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

Ngoài ra, ông T thống nhất với bản vẽ hiện trạng ngày 15/4/2023 của Văn phòng Đ1 - chi nhánh C1. Đối với phần diện tích 24,1m^2 ông không yêu cầu, cũng không tranh chấp với bị đơn vì phần đất nêu trên không thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng ông đứng tên. Đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần B ông đã trả nợ xong không còn liên quan đến ngân hàng.

* Bị đơn ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S trình bày và có yêu cầu phản tố:

Nguồn gốc đất đang sử dụng là của cha mẹ cho, đến năm 2001 thì bà S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện 243 m^2 loại đất thổ cư. Sau đó công ty P3 mở rộng đường nên vô phần đất của bà 103,2 m và đã bồi thường cho vợ chồng ông, bà xong, diện tích còn lại của tôi là 139,8 m^2. Do hoàn cảnh khó khăn nên ông, bà chuyển nhượng một phần diện tích 60 m^2. Lúc đầu ông, bà thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Dương Xuân Đ với bà Hồ Ngọc P2 với số tiền 80.000.00đồng. Tuy nhiên, do diện tích nhỏ không tách thửa được nên ông bà với ông Đ, bà P2 tự thỏa thuận không chuyển nhượng nữa hai bên đã trả lại tiền và nhận lại đất. Giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Đ, bà P2 không còn liên quan gì nữa do ông bà đã trả tiền lại và nhận đất xong.

Năm 2019, ông bà thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T, bà T1 quyền sử dụng đất diện tích khoảng 60m^2, với giá 150.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận ông, bà nhận tiền nhiều lần của vợ chồng ông T với số tiền 145.000.000 đồng. Thời điểm đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà đang thế chấp tại Quỹ tín dụng. Ông T chở ông bà đến trả nợ cho Quỹ tín dụng. Khi nhận giấy từ Quỹ tín dụng thì ông T giữ giấy không giao lại cho ông bà mà tự đi làm hợp đồng chuyển nhượng. Do tin tưởng nên ông bà giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho ông T, bà T1 đi làm hợp đồng chuyển nhượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện việc sang tên tách thửa. Tuy nhiên, ông T, bà T1 lại sang tên toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 138,9m^2 qua cho ông T, bà T1. Ngày 27/12/2019, ông T, bà T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04613 đối với phần đất diện tích 73,2m^2, thuộc tờ bản đồ số 19, thửa đất số 51 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04746 đối với phần đất diện tích 66,6m^2, thuộc tờ bản đồ số 19, thửa đất số 208.

Nay ông T bà T1 khởi kiện yêu công nhận hợp đồng và yêu cầu di dời nhà, đồ vật giao phần đất diện tích 66,6 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số CS04746 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 27/12/2019, đất thuộc thửa số 208, tờ bản đồ số 19; mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang, ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1. Đồng thời ông bà có yêu cầu phản tố:

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2019 giữa vợ chồng tôi với ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 do bị lừa dối. Đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng đất 145.000.000 đồng.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04746, tờ bản đồ số 19, thửa số 208, diện tích 66,6 m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày

27/12/2019 cho ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1; đất tọa lạc ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

- Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04613, tờ bản đồ số 19, thửa số 51, diện tích 73,2 m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 27/12/2019 cho ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1; đất tọa lạc ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

- Yêu cầu ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 tháo dỡ, di dời nhà, vật kiến trúc giao trả lại cho ông bà diện tích đất 73,2 m^2, loại đất ở nông thôn thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04613, tờ bản đồ số 19, thửa số 51, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 27/12/2019 cho ông T, bà T1; đất tọa lạc ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

***** Bị đơn ông Huỳnh Tấn P thống nhất trình bày và yêu cầu phản tố của ông T2, bà S không bổ sung gì thêm.

***** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C do ông Dương Bá L đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 23/8/2019 Văn phòng có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn T2, bà Nguễn Thị S1 chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1. Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng, Văn phòng đã kiểm tra nhân thân của các bên tham gia giao dịch, thỏa thuận về giá chuyển nhượng, các khoản thuế phí rồi Văn phòng tiến hành soạn thảo hợp đồng. Sau khi các bên tham gia giao dịch đã đọc lại nội dung của hợp đồng và thống nhất toàn bộ nội dụng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên đã đồng ý ký tên vào hợp đồng nên Văn phòng C mới chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1855, quyển số 17TP/CC-HĐGD, ngày 23/8/2019. Quy trình đó là đúng theo quy định của Luật công chứng. Nay ông T, bà T1 đã đăng ký trước bạ sang tên xong mà ông T2 bà S1 không giao hiện trạng thửa đất cho ông T, bà T1 sử dụng là không đúng với nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết.

***** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày: Ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS04746 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 27/12/2019 (có thay đổi pháp lý ngày 12/4/2021) thửa số 208, tờ bản đồ số 19, diện tích 66,6 m^2 vay vốn tại Ngân hàng. Đến ngày 27/12/2022 đã được giải chấp, do đó Ngân hàng không còn liên quan đến vụ án, đồng thời Ngân hàng xin được vắng mặt cho đến khi kết thúc vụ kiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2024/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ:

- Các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 129 Bộ luật Dân sự;

- 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.

Tuyên xử:

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Cẩm T1, ông Nguyễn Minh T.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2019, giữa ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Thị Cẩm T1 với ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S, đối với diện tích đất 139,8m^2, tại các mốc điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 theo sơ đồ hiện trang khu đất ngày 15/4/2023.

- Buộc ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S, anh Huỳnh Tấn P, chị Huỳnh Thị Mỹ N1 có trách di dời đồ vật, nhà, cây trồng trên đất trả đất cho ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 diện tích 66,6 m^2 nối các mốc điểm 2,3,4,5,6,7 theo sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 15/4/2023 (sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 15/4/2023 là bộ phận không thể tách rời bản án).

Buộc ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S tiền chuyển nhượng 5.000.000 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án 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.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S, anh Huỳnh Tấn P, chị Huỳnh Thị Mỹ N1 đối với ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2019; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04746, tờ bản đồ số 19, thửa số 208, diện tích 66,6 m^2 và quyền sử dụng đất số CS04613, tờ bản đồ số 19, thửa số 51, diện tích 73,2 m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 27/12/2019 cho ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 và yêu cầu nguyên đơn tháo dở, di dời nhà vật kiến trúc trả lại diện tích 73,2m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS14613 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 27/12/2019 thuộc tờ bản đồ số 19, thửa số 51 có căn nhà của ông T, bà T1.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự, án phí dân sự sơ thẩm; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 22/5/2024, bị đơn ông Huỳnh Văn T2, Nguyễn Thị S, anh Huỳnh Tấn P có đơn kháng cáo với nội dung: yêu cầu xem xét lại toàn bộ Bản án số: 52/2024/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 28/5/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh An Giang có quyết định kháng nghị số 17/2024/QĐ-VKS-DS với nội dung: Kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 16/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, theo hướng sửa Bản án dân sự sơ thẩm:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1.

- Công nhận hiệu lực một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2019 giữa ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 với ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S đối với diện tích đất 73,2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04613 ngày 27/12/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông T, bà T1.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 yêu cầu ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S, anh Huỳnh Tấn P, chị Huỳnh Thị Mỹ N1 di dời nhà, đồ vật, cây trồng trả diện tích đất 66,6m².

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S.

- Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2019 giữa ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 với ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S đối với diện tích đất 66,6m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04746 ngày 27/12/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông T, bà T1.

- Ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04746 ngày 27/12/2019 theo quy định

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Minh T, đồng thời người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Cẩm T1 vẫn giữ yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S, anh Huỳnh Tấn P vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố; yêu cầu kháng cáo; Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện C. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Anh Huỳnh Tấn P có ý kiến: anh và ông T2, bà S vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố cũng như yêu cầu kháng cáo. Để giải quyết vụ án nếu phía nguyên đơn đồng ý thỏa thuận: phía bị đơn đồng ý chỉ yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2019 đối với diện tích 66,6m^2 và xác định phần diện tích đất 66,6m^2 có gắn liền căn nhà của gia đình anh là thuộc quyền sử dụng của ông T2, bà S; không yêu cầu hủy đối với phần đất 73,2m^2 nguyên đơn đã chuyển nhượng cho người khác; hai bên không ai phải hoàn thêm giá trị quyền sử dụng đất cho ai. Trường hợp nguyên đơn không đồng ý, yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định pháp luật đối với yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, luật sư K có ý kiến: đề nghị xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; trường hợp nguyên đơn không đồng ý thỏa thuận theo ý kiến tại phiên tòa của bị đơn anh P, yêu cầu Hội

đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định vì hiện tại nguyên đơn đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 73,2m² cho người khác.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, luật sư Hoàng có ý kiến: cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Minh T có ý kiến: không đồng ý thỏa thuận với bị đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Ngoài ra, ông T xác định khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T2, bà S không có thỏa thuận về căn nhà,vật kiến trúc trên đất; và vợ chồng ông đã chuyển nhượng căn nhà gắn liền diện tích đất 73,4m^2 cho ông L1 từ tháng 11 năm 2023.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: kháng cáo của bị đơn và kháng nghị Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện C là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đồng thời, do tại cấp phúc thẩm, qua xem xét thẩm định tại chỗ và thu thập chứng cứ nguyên đơn đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 73,2m^2 cho ông L1, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm không đưa ông L1 và những người sinh sống trong căn nhà trên phần đất này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của họ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S, ông Huỳnh Tấn P và chấp nhận một phần kháng nghị số 17/QĐ-VKS-DS ngày 28/5/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện C; Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 16/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện C. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S, anh Huỳnh Tấn P làm đơn kháng cáo và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C có quyết định kháng nghị phúc thẩm trong thời hạn luật định, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP L3 (tên cũ Ngân hàng TMCP B – chi nhánh A) có đơn đề nghị vắng mặt tại phiên tòa; Văn phòng C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới. Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị và có bổ sung yêu cầu cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm do thiếu người tham gia tố tụng vì nguyên đơn đã chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng với bị đơn cho người khác đứng tên, để cấp sơ thẩm xem xét giải quyết lại vụ án đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của tất cả các đương sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S, anh Huỳnh Tấn P; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Nguyên đơn ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Cẩm T1 và ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S, anh Huỳnh Tấn P có yêu cầu và tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2019, giữa ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Thị Cẩm T1 với ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S, đối với diện tích đất 139,8m^2 tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh An Giang với giá 150.000.000 đồng tương đương 1.072.000đ/m^2. Nguyên đơn ông T, bà T1 yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên do ông bà đã giao đủ số tiền 150.000.000đ, đã làm thủ tục tách diện tích đất trên thành 02 thửa và được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04746, tờ bản đồ số 19, thửa số 208, diện tích 66,6 m^2 và số CS04613, tờ bản đồ số 19, thửa số 51, diện tích 73,2 m^2 cùng ngày 27/12/2019; đồng thời yêu cầu phía bị đơn tháo dỡ di dời nhà trả lại nguyên đơn diện tích 66,6m^2. Bị đơn có ý kiến và yêu cầu phản tố: yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2019; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04746, tờ bản đồ số 19, thửa số 208, diện tích 66,6 m^2 và số CS04613, tờ bản đồ số 19, thửa số 51, diện tích 73,2 m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cùng ngày 27/12/2019 cho ông T, bà T1 và yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ, di dời nhà vật kiến trúc trả lại diện tích 73,2m^2 có căn nhà của ông T, bà T1. Vì bị đơn chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 60m^2 cho nguyên đơn với giá 150.000.000 đồng, tương đương 2.500.000đ/m^2 do phần đất còn lại có căn nhà là chỗ ở duy nhất của gia đình bị đơn. Nay bị đơn đồng ý trả lại số tiền 145.000.000đ cho nguyên đơn, do nguyên đơn còn thiếu lại số tiền 5.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn anh P có ý kiến nếu nguyên đơn đồng ý thỏa thuận thì chỉ yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2019 đối với diện tích 66,6m^2 và xác định phần diện tích đất 66,6m^2 có gắn liền căn nhà của gia đình anh là thuộc quyền sử dụng của ông T2, bà S; không yêu cầu hủy đối với phần đất 73,2m^2 nguyên đơn đã chuyển nhượng cho người khác; hai bên không ai phải hoàn thêm giá trị quyền sử dụng đất cho ai. Ý kiến của anh P không được ông T đồng ý, nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét công nhận.

Xét thấy, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/12/2024, thể hiện: trên phần đất 139,8m^2 các đương sự đang có tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2019 giữa nguyên đơn ông T, bà T1 và bị đơn ông T2, bà S có hai căn nhà: 01 căn là nhà của ông T2, bà S đang sinh sống nằm trên diện tích đất 66,6m^2; 01 căn là nhà của chị Lê Thị Yến N2 đang trực tiếp quản

lý sử dụng nằm trên diện tích đất 73,2m^2 – theo chị N2 cung cấp thông tin: căn nhà gắn liền diện tích đất 73,2m^2 đã được chồng chị anh Nguyễn Vũ Hoàng L1 nhận chuyển nhượng từ ông T, bà T1 vào tháng 11 năm 2013; anh L1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời trong căn nhà hiện có chị Lê Thị Yến N2, sinh năm 1995, anh Nguyễn Vũ Hoàng L1, sinh năm 1992, bà Lê Thị Tuyết H1, sinh năm 1970 và cháu Nguyễn Hoàng Tuấn T4, sinh năm 2021 đang sinh sống.

Đồng thời, tại Công văn số 307/CNCM ngày 11/12/2024 của Văn phòng Đ1 - chi nhánh C1 cung cấp thông tin: Quyền sử dụng đất số CS04613, tờ bản đồ số 19, thửa số 51, diện tích 73,2 m^2 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 27/12/2019 cho ông T, bà T1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Vũ Hoàng L1 và đã được Văn phòng Đ1 - chi nhánh C1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN04613 ngày 22/11/2023. Ngoài ra, tại phiên tòa ông T xác định đã chuyển nhượng căn nhà gắn liền phần đất diện tích 73,2 m^2 cho ông L1 vào tháng 11/2023.

Do đó, cho thấy tại giai đoạn phúc thẩm qua thu thập chứng cứ phát sinh người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Yến N2, sinh năm 1995, anh Nguyễn Vũ Hoàng L1, sinh năm 1992, bà Lê Thị Tuyết H1, sinh năm 1970 và cháu Nguyễn Hoàng Tuấn T4, sinh năm 2021 đang trực tiếp quản lý sử dụng căn nhà gắn liền với diện tích đất 73,2 m^2 trong tổng diện tích 139,8m^2 các đương sự đang tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2019 giữa ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Thị Cẩm T1 với ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S. Nhưng cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ và chưa xác định để đưa chị Lê Thị Yến N2, anh Nguyễn Vũ Hoàng L1, bà Lê Thị Tuyết H1 và cháu Nguyễn Hoàng Tuấn T4 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị N2, anh V, bà H1 và cháu T4**.**

Từ nhận định trên, cho thấy cấp sơ thẩm đã có thiếu sót trong việc xác định và đưa người tham gia tố tụng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm cần hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Do hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết về nội dung vụ án. Tuy nhiên, khi giải quyết, cấp sơ thẩm cần xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận về căn nhà của bị đơn, các vật kiến trúc khác có trên đất không, để đánh giá xem xét tính pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được xem xét lại khi giải quyết vụ án sơ thẩm lại.

Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn T2, bà Nguyễn Thị S, anh Huỳnh Tấn P; một phần quyết định kháng nghị phúc thẩm số 17/QĐ-VKS-DS ngày 28/5/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện C. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 16/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện C.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

2.1 Án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng: sẽ được xem xét giải quyết lại khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2.2 Án phí phúc thẩm: Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Ông Huỳnh Văn T2 được nhận lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0015509 ngày 22/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

Bà Nguyễn Thị S được nhận lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0015510 ngày 22/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyên Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Anh Huỳnh Tấn P được nhận lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0015508 ngày 22/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

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

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

Phạm Thị Minh Châu

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THA-DS huyện C;
- Phòng KTNV& THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đương sự.