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

Bản án số: **287**/2024/DS-PT

Ngày: 29-11-2024

V/v tranh chấp: "Đòi tài sản (nhà + đất) – Quyền sử dụng đất – Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất – Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Ngọc Thúy

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hà và ông Trương Văn Hai

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Hồng Đỉnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Dương Quy Thái - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 25 và ngày 29 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 290/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2024, về việc tranh chấp: "*Đòi tài sản (nhà+ đất) – Quyền sử dụng đất – Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất – Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".*

Do, Bản án dân sự sơ thẩm số 299/2024/DS-ST ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 303/2024/QĐXXPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1970

Nơi cư trú: số B, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Văn O, sinh năm 1953. Nơi cư trú: số C đường T, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang đại diện theo giấy ủy quyền được Văn phòng C, quyển số 13 TP/CC-HĐGD ngày 16/3/2021.

1.2. Bị đơn:

1.2.1. Bà Tống Thị H, sinh năm 1958

Hộ khẩu thường trú: số C, phường A, quận C, thành phố Hồ Chí Minh. Nơi cư trú: số A, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

1.2.2. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1954

Nơi cư trú: số 141/44, khóm Trung Hưng, phường Mỹ Thới, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang

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

1.3.1. Bà Cao Thị Ánh H1, sinh năm 1977

Nơi cư trú: số B đường N, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang

1.3.2. Ông Lưu Hữu G, sinh năm 1963

Nơi cư trú: số H, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang

1.3.3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1930 chết năm 2024

1.3.4. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1942 chết năm 2016

Nơi cư trú: khóm Trung Hưng, phường Mỹ Thới, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị K do ông Võ Văn O là người đại diện theo ủy quyền.

Tại phiên tòa, ông Võ Văn O, bà Tống Thị H, ông Nguyễn Văn M, bà Cao Thị Ánh H1 có mặt, các đương sự còn lại đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị K do ông Võ Văn O là người đại diện theo ủy quyền có ý kiến trình bày:*

Ngày 24/10/2019, bà K có nhận chuyển nhượng của bà Cao Thị Ánh H1 diện tích đất 79,6m^2 giá chuyển nhượng 230.000.000 đồng (*Hai trăm ba mươi triệu đồng*), diện tích đất tọa lạc tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. Việc chuyển nhượng hai bên có lập thành hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4, diện tích khoảng 76,6m^2 vách tường gạch, nền lót gạch, mái tole, chưa có giấy sở hữu nhà ở nên hợp đồng chỉ thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giá ghi trong hợp đồng hai bên thỏa thuận chỉ ghi 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Thời điểm chuyển nhượng bà K trao đổi mua bán với ông G và bà có đến xem nhà do ông G dẫn, lúc này không có ai ở trong nhà đất. Đến khi ký hợp đồng công chứng thì bà K mới gặp bà H1. Thống nhất mua bán, ký kết hợp đồng xong

thì bà K đã giao đủ số tiền chuyển nhượng. Sau khi giao đủ tiền thì bà K nhận nhà đất quản lý sử dụng nhưng không có thay đổi ổ khóa.

Bà K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07031 thửa số 215, tờ bản đồ số 49 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 15/11/2019. Sau khi bà K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà K đến nhà kiểm tra, nhà đất vẫn giữ nguyên hiện trạng nhưng phát hiện bà H, ông M đang ở trong nhà đất. Khi này bà K có trao đổi nói chuyện thì bà H, ông M cho rằng đã mua nhà đất này từ ông G nên không đồng ý di dời trả nhà đất cho bà K, từ đó phát sinh tranh chấp và khởi kiện ra Tòa án.

Nay, bà K yêu cầu bà H và ông M di dời trả lại nhà đất mà bà K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07031 thửa số 215, tờ bản đồ số 49 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 15/11/2019.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K là đúng quy định pháp luật. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng giữa bà K và bà H1 vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu bà H1 trả lại số tiền chuyển nhượng là 230.000.000 đồng (*Hai trăm ba mươi triệu đồng*). Số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) trên thực tế hai bên giao dịch giá 230.000.000 đồng (*Hai trăm ba mươi triệu đồng*) nhưng không có làm biên nhận hay giấy tờ giao nhận tiền. Về thời gian lưu cư theo quy định pháp luật. Chi phí hỗ trợ không đồng ý

** Bị đơn bà Tống Thị H, ông Nguyễn Văn M trình bày:*

Vào khoảng tháng 5/2017, ông bà từ S về có gặp trao đổi mua bán nhà đất với ông Lưu Hữu G, nhà đất có diện tích 76,9m^2 thửa đất 215, tờ bản đồ 49, tọa lạc tại phường M. Lúc này, ông bà có biết nhà đất này là do bà Cao Thị Ánh H1 đứng tên do ông G có đưa cho ông bà bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H1.

Thời điểm mua bán ông bà chỉ trao đổi với ông G không có gặp bà H1, khi đó ông bà có hỏi thì ông G nói là bà con với bà H1, được bà H1 ủy quyền mua bán, giao nhận và làm thủ tục giấy tờ nhưng ông bà không có thấy giấy ủy quyền của bà H1 cho ông G. Ông G mở cửa dẫn đi xem nhà và giao chìa khóa, bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông bà tin tưởng và đồng ý mua nhà đất trên.

Ông bà mua nhà đất trên với giá 232.000.000 đồng (*Hai trăm ba mươi hai triệu đồng)* và đặt cọc 22.000.000 đồng (*Hai mươi hai triệu đồng*) theo biên nhận ngày 12/5/2017 có chữ ký của ông G; đến ngày 30/5/2017, ông bà giao đủ số tiền 232.000.000 đồng (*Hai trăm ba mươi hai triệu đồng*) cho ông G và có làm biên nhận ngày 30/5/2017 có chữ ký của ông G. Khi đó, ông G giao chìa khóa và nhà đất cho ông bà quản lý sử dụng, về thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất thì ông G nói sẽ đứng ra làm cho ông bà nên ông G tiếp tục giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng của nhà đất.

Khi giao đủ tiền cho ông G thì ông bà chỉ giữ 02 biên nhận ngày 12/5/2017, ngày 30/5/2017 và bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà nhận nhà đất sửa chữa, sinh sống, ngoài ra không có giữ bất kỳ giấy tờ nào khác. Việc thỏa thuận mua bán, giao nhận tiền, nhà đất được thực hiện giữa ông bà và ông G, không có mặt bà H1. Việc ông G giao tiền với bà H1 như thế nào thì ông bà không biết, ông bà cũng không có làm giấy tờ gì với bà H1.

Do nhà hư hỏng nhiều nên sau khi nhận nhà thì ông bà tiến hành sửa chữa khoảng 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*), thời gian sửa chữa khoảng 01 tháng, sau khi sửa xong thì ông bà vào ở ổn định cho đến nay.

Vào khoảng năm 2018, bà H1 có đến nhà và hỏi ông bà nhà có phải do ông G bán hay không, sau khi xác nhận nhà do ông G bán thì bà H1 không có hỏi gì thêm, cũng không có yêu cầu tiền bạc hay nhà đất gì. Trong suốt thời gian qua ông bà vẫn chờ ông G đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà nhưng vẫn chưa thấy và hiện không còn liên lạc được.

Vào khoảng cuối năm 2019 đến giữa năm 2020 thì ông bà có thấy bà K hay đến kiếm chủ nhà đối diện nhà ông bà nhiều lần nhưng không gặp, cũng từng sang nhà ông bà hỏi để tìm chủ nhà đối diện nhưng vẫn không nói gì.

Sau đó vào gần cuối năm 2020 thì bà K có đến nhà ông bà và cho hay là đã mua nhà đất này từ ông G và yêu cầu ông bà di dời, ông bà hoàn toàn không hay biết gì, không đồng ý do nhà đất này ông bà đã mua từ năm 2017, sửa sang nhà và ở ổn định cho đến nay.

Bà K chưa bao giờ đến xem nhà như bà K trình bày, bà K và ông G mua bán với nhau như thế nào thì ông bà không biết. Bà H1 là chủ nhà đất cũng đã xác định là có từng bán cho ông bà, ông bà quản lý sử dụng từ năm 2017 cho đến nay. Việc ông G bán lần 2 cho bà K và bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà K là vi phạm, ông G và bà H1 phải chịu trách nhiệm.

Theo ông bà việc nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K như vậy là không đúng quy định pháp luật, do nhà đất này ông bà đã mua trước từ năm 2017 và ở từ đó cho đến nay nên ông bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07031 thửa số 215, tờ bản đồ số 49 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà K ngày 15/11/2019. Đồng thời yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông bà diện tích 76,9m^2 thửa đất 215, tờ bản đồ 49, tọa lạc tại phường M để ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Ánh H1 có ý kiến trình bày tại phiên tòa phúc thẩm với nội dung:*

Bà xác định bà thay đổi địa chỉ trước năm 2020, bà chưa nhận được bất kỳ các văn bản nào của tòa án cấp sơ thẩm và cũng không có gửi bản tự khai nào cho Tòa án, bà chỉ có ký vào 1 tờ giấy do ông V là chồng của nguyên đơn đưa cho bà nói bà không liên quan. Do đó bà ký và tới khi Tòa án phúc thẩm tống đạt thông

báo mở phiên tòa bà mới biết, bản án do Tòa án Long Xuyên xét xử bà cũng chưa nhận được, việc buộc bà có trách nhiệm trả số tiền 100.000.000đồng theo hợp đồng chuyển nhượng ký với bà K bà không đồng ý vì khi đó bà chỉ nhận số tiền 50.000.000 đồng. Còn ông Lưu Hữu G chỉ là người môi giới được bà giao bản photo giấy đất để tìm người mua tài sản, bán được bà cho tiền huê hồng là 5.000.000 đồng.

Năm 2017, bà đã nhận được số tiền 180.000.000 đồng và ông G lấy số tiền 5.000.000 đồng, ông G trình bày nhà đất người mua có khó khăn chưa lo được nên bà cho nợ lại số tiền 50.000.000 đồng và bà còn giữ bản chính giấy đất. Năm 2018, bà xuống nhà thì thấy có vợ chồng bà H, ông M đang ở thì bà có nói lo tiền bà sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng ở Văn phòng công chứng và bà chờ vẫn không thấy liên lạc, đến khoảng cuối năm 2019, - năm 2020 thì ông G điện thoại kêu bà đến văn phòng C1 giấy tờ theo làm hợp đồng, khi đó bà nhận thêm 50.000.000 đồng nhưng cứ nghĩ người ký hợp đồng chuyển nhượng là người đã đưa tiền cọc trước đó cho bà và bà không để ý tên của người mua tên gì. Trường hợp nếu trả tiền bà chỉ đồng ý trả lại 50.000.000 đồng cho bà K, còn lại bà K phải ký tên sang lại tên trên giấy đất cho bà H1.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hữu G, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không gửi văn bản tự khai do đó không ghi nhận được ý kiến của các ông bà.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 299/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K về việc yêu cầu bà Tống Thị H, ông Nguyễn Văn M di dời trả cho bà Nguyễn Thị K nhà đất thuộc thửa đất số 215, tờ bản đồ số 49, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07031 ngày 27/03/2017 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K, buộc bà Cao Thị Ánh H1 trả cho bà K số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Tống Thị H, ông Nguyễn Văn M.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2019 giữa bà Cao Thị Ánh H1 và bà Nguyễn Thị K. Kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền tiến hành điều chỉnh phần cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị K tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07031 ngày 27/03/2017 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp cho bà Cao Thị Ánh H1.

Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Tống Thị H, ông Nguyễn Văn M đối với diện tích đất 76,9m^2 thuộc thửa 215 tờ bản đồ số 49 tại các điểm 17, 18, 19, 20 theo bản trích đo hiện trang khu đất ngày 13/12/023 do Văn phòng Đ chi nhánh L1 lập. Bà H, ông M có quyền liên hệ cơ quan chuyên môn có thẩm quyền đăng ký thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 19/9/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị K do ông Võ Văn O đại diện kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

+ Điều chỉnh giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2019 từ 100.000.000 đồng thành 230.000.000 đồng;

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà khuyên và bà H1;

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G và bà H, ông M, không công nhận quyền sử dụng đất cho bà H, ông M;

+ Bà H, ông M có trách nhiệm giao nhà, đất cho bà K quản lý sử dụng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn do ông Võ Văn O là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị K giữ yêu cầu kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét điều chỉnh giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2019 từ 100.000.000 đồng thành 230.000.000 đồng; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà khuyên và bà H1; Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông G và bà H, ông M, không công nhận quyền sử dụng đất cho bà H, ông M; Bà H, ông M có trách nhiệm giao nhà, đất cho bà K quản lý sử dụng.

+ Bị đơn bà Tống Thị H, ông Nguyễn Văn M không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của của ông Võ Văn O là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị K, bà H, ông M yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xét xử, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà K do ông O là người đại diện.

+ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Ánh H1 có ý kiến: Bà xác định việc buộc bà có trách nhiệm trả số tiền 100.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng ký với bà K, bà không đồng ý vì khi đó bà chỉ nhận số tiền 50.000.000 đồng, còn ông Lưu Hữu G chỉ là người môi giới được bà giao các bản photo giấy đất để tìm người mua tài sản thì bà cho tiền huê hồng là 5.000.000 đồng. Trường hợp nếu vô hiệu hoặc hủy hợp đồng chuyển nhượng thì bà chỉ đồng ý trả lại 5.000.000 đồng cho bà K và bà K phải ký sang lại tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, 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 cũng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn O là người đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị K; Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 299/2024/DS-ST ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên; giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên giải quyết lại theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị K do ông Võ Văn O là người đại diện theo ủy quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị K do ông Võ Văn O là người đại diện, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Các đương sự đều thống nhất nguồn gốc đất của bà Cao Thị Ánh H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07031 ngày 27/3/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A, thuộc thửa 215, tờ bản đồ 49, diện tích 76,9 m^2 và 01 căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Nhà và đất tọa lạc tại số A, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, nay diện tích đất được điều chỉnh biến động tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07031 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A ngày 15/11/2019 cho bà Nguyễn Thị K

[2.2] Nguyên đơn bà K có ý kiến bà thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông G, bà cho rằng bà có xem nhà là nhà trống và bà K đã nhận bàn giao nhà đất thực tế vào năm 2019, không có văn bản nào xác nhận bà H1 bàn giao nhà đất cho bà K. Khi ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng với bà H1 nhưng đối với biên nhận nhận tiền chuyển nhượng các bên không có làm biên nhận nhận tiền. Sau đó bà K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu bà H, ông M cùng có nghĩa vụ trả lại nhà, đất mà bà K đã được sang tên tại trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07031 ngày 15/11/2019, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp

[2.3] Bị đơn bà H, ông M không đồng ý khởi kiện của nguyên đơn và có phản tố với nội dung yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07031, ngày 15/11/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A chỉnh lý, sang

tên cho bà K và yêu cầu được quyền sử dụng diện tích đất 76,9m^2, thửa đất số 215, tờ bản đồ 49, nhà và đất tọa lạc tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang

[2.4] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy theo "Tờ tự khai của bà Cao Thị H1 (viết tay, không ngày, tháng, năm)", thì bà H1 trình bày bà đã chuyển nhượng diện tích 76,9m^2 cho ông Lê Hữu G1 số tiền 230.000.000 đồng, ông G1 đưa trước 180.000.000 đồng; còn lại 50.000.000 đồng, bà H1 đã giao nhà nhưng chưa giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G1. Đến năm 2020, ông G1 điện thoại cho bà H1 ra công chứng ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà H1 nhận số tiền 50.000.000 đồng, bà H1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G1, còn bà Nguyễn Thị K và bà Tống Thị H thì bà không biết, bà chỉ bán cho ông G1 và nhận đủ tiền.

[2.5] Nguyên đơn bà K thì cho rằng năm 2019, bà nhận chuyển nhượng nhà, đất diện tích 76,9m^2 của ông Lê Hữu G1, số tiền 230.000.000 đồng nhưng thỏa thuận ghi trên hợp đồng là 100.000.000 đồng, được chứng minh qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2019, có công chứng và được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A chỉnh lý sang tên cho bà K tại trang 3 và bà K quản lý sử dụng nhà, đất diện tích 76,9m^2 cho đến nay.

[2.6] Còn bị đơn bà H cho rằng năm 2017, bà đã nhận chuyển nhượng nhà, đất diện tích 76,9m^2 của ông Lê Hữu G1, số tiền 232.000.000 đồng chứng minh qua 02 biên nhận, gồm: "Biên nhận tiền ngày 12/5/2017", "Biên nhận tiền ngày 30/5/2017" và đã quản lý sử dụng nhà, đất diện tích 76,9m^2 cho đến nay.

[2.7] Tuy nhiên, bà Cao Thị H1 là chủ sở hữu căn nhà, gắn liền diện tích 76,9m^2, nhưng bà H1 có 03 lời khai không thống nhất có mâu thuẫn với nhau, như "Tờ tự khai của bà H1 (viết tay, không ngày, tháng, năm)" bà xác định chỉ bán nhà, đất cho ông G1; còn tại biên bản hòa giải ngày 26/11/2020 tại Văn phòng khóm T, phường M bà H1 khai bà có ra Văn phòng công chứng ký tên sang nhượng cho chị Nguyễn Thị K; trong khi "Tờ tự khai ngày 09/3/2021", bà H1 khai bà chỉ chuyển nhượng đất trên cho bà Nguyễn Thị K, không có chuyển nhượng đất cho bất kỳ người nào khác (Bút lục 24,25, 44, 46)

[2.8] Cấp sơ thẩm tuyên công nhận quyền sử dụng đất cho bà Tống Thị H, ông Nguyễn Văn M đối với diện tích đất 76,9m^2 thuộc thửa đất số 215, tờ bản đồ số 49 tại các điểm 17, 18, 19, 20 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 13/12/023 do Văn phòng Đ chi nhánh L1 lập. Bà H, ông M có quyền liên hệ cơ quan chuyên môn có thẩm quyền đăng ký thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật là chưa phù hợp khi căn cứ vào 2 biên nhận ngày 12/5/2017 và biên nhận ngày 30/5/2017 đều ký tên người nhận tiền là ông Lưu Hữu G, trong khi thời điểm thỏa thuận thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Cao Thị Ánh H1, các giao dịch của cả nguyên đơn và bị đơn đều thông qua ông G cũng như thỏa thuận nhận tiền.

[2.9] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1 xác định ông G chỉ là người trung gian không hề có việc bà H1 bán nhà đất cho ông G. Cấp sơ thẩm chưa thực hiện việc đối chất giữa các đương sự khi lời khai của bà Cao Thị Ánh H1 mâu thuẫn

với nhau trong việc xác định đã chuyển nhượng nhà đất và giao tài sản cho ai, cũng không làm rõ số tiền 50.000.000 đồng bà H1 nhận do ai đưa, ông G nhận tiền có đưa lại cho bà H1 có biên nhận nào khác hay không,... nhằm giải quyết vụ án được chính xác, khách quan vì hiện nay giữa nguyên đơn với bị đơn đều cho rằng nhà, đất diện tích 76,9m^2 là nhận chuyển nhượng thỏa thuận trực tiếp với ông Lưu Hữu G

[3] Hiện nay, ông Lưu Hữu G vắng mặt nhưng nguyên đơn, bị đơn đều xác định đều đưa tiền cho ông G, thể hiện ông G đã nhận tiền của cả nguyên đơn và bị đơn nhưng buộc bà H1 hoàn trả tiền cho bà K, còn tài sản thì công nhận cho bị đơn được đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, nhà ở chưa xem đến quyền lợi của các đương sự.

[4] Tại biên bản hòa giải ngày 26/11/2020, thể hiện nội dung ông Nguyễn Tiến V (là chồng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị K) có ý kiến ông V và bà K có mua đất của bà Cao Thị Ánh H1 và ông V cũng xác định yêu cầu bà H trả lại tài sản cho ông V cũng chưa được cấp sơ thẩm ghi nhận ý kiến của ông V có ý kiến liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà K hay không và nguồn tiền bỏ ra mua đất là của ông V, bà K hay của cá nhân bà K. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng xác định không có văn bản nào cung cấp cho tòa án thể hiện ý kiến của ông V không có tranh chấp liên quan đến nội dung bà K đang khởi kiện

[5] Đồng thời, tại Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 321/2024/QĐST-DS ngày 07/5/2024 (Bút lục 274), Quyết định hoãn phiên tòa số 328/2024/QĐST-DS ngày 29/5/2024 (Bút lục 291), Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 39/2024/QĐST-DS ngày 25/6/2024 (Bút lục 310) không có tên của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị B, sau đó cấp sơ thẩm có Thông báo số 523/2024/TB-TA ngày 25/6/2024, đưa ông T, bà B vào tham gia tố tụng, sau đó cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải, công khai chứng cứ nhưng lại ra Thông báo mở lại phiên tòa là không phù hợp theo quy định tố tụng dân sự.

[6] Đến giai đoạn phúc thẩm tại biên bản xác minh ngày 18/11/2024, thể hiện nội dung: Bà Nguyễn Thị B đã chết và gia đình bà B cung cấp giấy chứng tử của bà B, cũng như thông tin bà Nguyễn Thị B đã chết ngày 21/6/2016 là trước thời điểm cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng nhưng không đưa những người con của bà B, gồm có 9 người con gồm các ông bà là Nguyễn Thị Thanh N, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thị Thanh L, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Thị Thanh T3, Nguyễn Thị Thanh T4, Nguyễn Thanh T5, Nguyễn Thị Thanh S, Nguyễn Thị Thanh G2 vào tham gia tố tụng, đến năm 2024 ông Nguyễn Văn T chết là thiếu người tham gia tố tụng.

[7] Nhận thấy, bà H1 vắng mặt suốt trong quá trình giải quyết tại tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên không có ý kiến hay lời khai liên quan đến việc bà H1 xác định ông G chỉ là người trung gian, bà H1 không hề bán nhà đất cho ông G do đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm nên cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá toàn diện nội dung của vụ án. Theo các biên bản tống đạt cho

ông T, bà B lưu tại hồ sơ thể hiện con của ông T, bà B có ký nhận nhưng không thông tin việc bà B, ông T đã chết dẫn đến vi phạm về thủ tục tố tụng và những thiếu sót nêu trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được đây không phải lỗi của cấp sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn hủy bản án dân sự sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên giải quyết lại vụ án theo trình tự thủ tục sơ thẩm

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà K không phải chịu tiền án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 3 Điều 148 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị K do ông Võ Văn O là người đại diện theo ủy quyền

Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 299/2024/DS-ST ngày 04/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm;

Chi phí tố tụng và tiền án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại tại cấp sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị K số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000667 ngày 23/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

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

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

Trịnh Ngọc Thúy