

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 62/2023/DS-PT

Ngày: 16-02-2023

V/v tranh chấp: “*Hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Diệp Thúy**

Các Thẩm phán: Bà **Lê Thị Hồng Tâm**

Ông Nguyễn Thanh Triều

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Đoàn Quốc Nam** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Cẩm Thúy** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09, 16 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 384/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp “*Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 449/2022/QĐPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** **Lê Thị Mỹ V**, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện G, Tiền Giang.

*** Bị đơn:** 1/ **Trần Thị Kim X**, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện G, Tiền Giang.

2/ **Nguyễn Minh T**, sinh năm 1983. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, Tiền Giang

3/ **Nguyễn Thanh T1**, sinh năm 1984.

Địa chỉ: ấp N, xã T, huyện G1, Tiền Giang

4/ **Lê Thanh T2**, sinh năm 1982. (vắng mặt)

Địa chỉ: số 6, khu phố 3, phường 1, thị xã G2, Tiền Giang

5/ **Lê Xuân T3**, sinh năm 1983. (vắng mặt)

Địa chỉ: số 8B, Lý Tự T, khu phố 1, phường 1, thị xã G2, Tiền Giang

6/ **Dương Quốc N**, sinh năm 1984.

Địa chỉ: ấp Bình Cách, xã Y, huyện G, Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền của anh T1, anh N: Trần Thị Kim P, sinh năm 1987. (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1/ Văn phòng Công chứng P. (vắng mặt)

Đại diện theo pháp luật: Bùi Phú M, Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: số 139, N, ấp Hưng Hòa, xã L, thị xã G2, Tiền Giang

2/ Chi cục Thi hành án dân sự huyện G. (vắng mặt)

Đại diện theo pháp luật: Nguyễn Lâm S, chức vụ: Chi cục trưởng.

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn V, huyện G, Tiền Giang.

3/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang. (vắng mặt)

Đại diện theo pháp luật: Võ Văn T, chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách, quản lý và điều hành.

Đại diện ủy quyền: Nguyễn Ngọc H, Chức vụ: Giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G.

Địa chỉ: số 371, đường H, xã Đạo T, thành phố M, tiền Giang.

4/ Lê Thị Kim T, sinh năm 1975; (có mặt)

5/ Phạm Văn S, sinh năm 1954; (có mặt)

6/ Phạm Minh H, sinh năm 1982; (vắng mặt)

7/ Ngô Văn C, sinh năm 1939; (có mặt)

8/ Nguyễn Văn T, sinh năm 1956; (có mặt)

9/ Phạm Thị Kim T1, sinh năm 1977; (vắng mặt)

10/ Nguyễn Thị B, sinh năm 1964; (có mặt)

11/ Nguyễn Công H, sinh năm 1972; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã B, huyện G, Tiền Giang.

12/ Lê Thị N, sinh năm 1959. (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện G, Tiền Giang.

13/ Phan Giản Trúc U, sinh năm 1987

Địa chỉ: số 8B, Lý Tự T, khu phố 1, phường 1, thị xã G2, Tiền Giang.

14/ Lê Thị Anh Đ, sinh năm 1987.

Địa chỉ: số 18, Duy Tân, khu phố 2, phường 1, thị xã G2, Tiền Giang.

15/ Trần Thị Thùy T, sinh năm 1991.

Địa chỉ: ấp 8, xã T, huyện G1, Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền của chị U, chị Đ, chị T: Trần Thị Kim P, sinh năm 1987.

(có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

** Người kháng cáo:*

1/ Lê Thanh T2, sinh năm 1982.

Địa chỉ: số 6, khu phố 3, phường 1, thị xã G2, Tiền Giang.

2/ Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1984.

Địa chỉ: ấp N, xã T, huyện G1, Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn chị V trình bày:

Trước đây, chị X có nợ tôi số tiền hụi không trả, tôi đã kiện đến Tòa án nhân dân huyện G giải quyết và bản án đã có hiệu lực pháp luật theo Bản án số 98/2019/DS-ST ngày 3/7/2019 với số tiền thi hành án là 57.000.000 đồng kèm lãi suất không thi hành án.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tôi đã làm đơn yêu cầu thi hành án để thi hành đối với số tiền nêu trên, đang thi hành án thì chị X đã bán một phần đất diện tích 813,5m², loại đất lúa, thửa đất số 438, tờ bản đồ số 12, đất tại ấp B, xã B, huyện G, Tiền Giang.

Chị X không tự nguyện dùng số tiền bán đất để trả nợ mà chị để tiêu xài cá nhân nhằm mục đích tẩu tán tài sản và hiện nay chị X không còn đứng tên hay có tài sản nào khác để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho tôi cũng như cho những người khác.

Để đảm bảo thi hành khoản nợ cho tôi nên tôi làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo công chứng số 000824, quyền số 01TP/CC-HĐCN ngày 24/01/2019 tại Văn phòng công chứng Phú Mỹ và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08155 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho Nguyễn Thanh T1, Lê Thanh T2 và Lê Xuân T3, Dương Quốc N. Ngoài ra, tôi không yêu cầu gì khác.

* Tại bản tự khai, anh T1 trình bày:

Anh không chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 000824, quyền số 01TP/CCHĐCN ngày 24/01/2019 lập tại Văn phòng Công chứng Phú Mỹ và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS08155 ngày 14/11/2019 do Sở Tài

nguyên và môi T3 cấp cho ông Nguyễn Thanh T1, Lê Thanh T2, Lê Xuân T3 và Dương Quốc N. Anh yêu cầu Tòa án áp dụng Điều 133 Bộ luật dân sự bảo vệ người thứ 3 ngay tình đối với anh và Lê Thanh T2, Lê Xuân T3 và Dương Quốc N.

Tại bản tự khai anh T2 trình bày:

Ngày 24/01/2019, anh cùng với Nguyễn Thanh T1, Lê Xuân T3, Dương Quốc N có hùn mua một thửa đất của bà Trần Thị Kim X và ông Nguyễn Minh T, giá mua là 200.000.000đồng. Các anh đã đóng thuế và sang tên hợp pháp, hiện nay các anh đã được đứng tên quyền sử dụng đất số CS08155 do Sở Tài nguyên và môi T3 tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21/11/2019 với diện tích 815,4m², thửa đất số 438, tờ bản đồ số 12, đất tại ấp B, xã B, huyện G, Tiền Giang. Anh cho rằng việc mua đất của các anh là đúng pháp luật. Nay, đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo số công chứng 0900826 ngày 24/01/2019 tại Văn phòng công chứng Phú Mỹ và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08155, anh không đồng ý.

* Tại Văn bản số 5116/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 11/11/2020, Sở Tài nguyên và môi T3 tỉnh Tiền Giang trình bày:

Qua kiểm tra, rà soát giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08155 được Sở cấp ngày 14/11/2019 cho những người cùng sử dụng là ông Lê Xuân T3, ông Nguyễn Thanh T1, ông Lê Thanh T2 và ông Dương Quốc N đối với thửa đất số 438, tờ bản đồ số 12, diện tích 813,4m², đất tại ấp B, xã B, huyện G, Tiền Giang là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 98 và điểm c khoản 1 Điều 99 Luật đất đai năm 2013; trình tự thủ tục giải quyết hồ sơ được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận của đương sự trong vụ án, Sở Tài nguyên và Môi T3 không có cơ sở xem xét. T3 hợp, Tòa án có bản án hoặc Quyết định có hiệu lực liên quan đến việc hủy giấy chứng nhận thì Sở sẽ căn cứ thực hiện.

* Tại bản tự khai, biên bản hòa giải T trình bày:

Theo Bản án số 144 ngày 19/7/2020 xét xử đã có hiệu lực pháp luật thì buộc bà Trần Thị Kim X và bà Trần Thị Anh có nghĩa vụ liên đới trả cho chị số tiền 10.500.000đồng. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật đến nay bà X, bà Anh không trả cho chị khoản tiền nào nên chị đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Trong quá trình thi hành án thì bà X đã chuyển nhượng đất cho người khác nên chị yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà X đã chuyển nhượng cho người khác.

* Tại bản tự khai, biên bản hòa giải ông S trình bày:

Theo Bản án số 95/2019 ngày 02/7/2019 đã có hiệu lực pháp luật thì buộc bà X và bà Anh có nghĩa vụ liên đới trả cho ông số tiền 36.348.000đồng kể từ khi án có hiệu lực đến nay, bà X và bà Anh chưa trả cho ông khoản tiền nào nên ông đã làm đơn yêu cầu Thi hành án, trong quá trình thi hành án thì bà X chuyển quyền sử dụng đất cho người khác. Nay, ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà X và hủy giấy chứng nhận QSD đất mà bà X đã chuyển nhượng cho người khác.

* Tại bản tự khai, biên bản hòa giải anh H trình bày:

Theo bản án số 97/2019/DS-ST ngày 03/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện G và căn cứ quyết định thi hành án số 19/QĐ-CCTHADS ngày 09/10/2019 của Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện G thì bà X, bà Anh có nghĩa vụ thi hành cho tôi số tiền 22.500.000đồng kể từ khi bản án có hiệu lực đến nay bà X, bà Anh chưa thi hành cho tôi khoản tiền nào. Nay, tôi yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà X và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà X đã chuyển nhượng cho người khác.

* Tại bản tự khai, biên bản hòa giải ông C trình bày:

Theo bản án số 117 ngày 26/7/2019 đã có hiệu lực pháp luật thì buộc bà X, bà Anh có nghĩa vụ liên đới trả cho ông số tiền 10.500.000đồng. Từ khi bản án có hiệu đến nay, bà X, bà Anh chưa trả cho ông khoản tiền nào. Nay, ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà X và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà X đã chuyển nhượng đất cho người khác.

* Tại bản tự khai, biên bản hòa giải ông T trình bày:

Theo bản án số 100/2019/DS-ST ngày 04/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện G đã có hiệu lực pháp luật, buộc bà X, bà Anh liên đới trả cho ông số tiền 1.400.000.000đồng, kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật bà X, bà Anh chưa trả cho ông khoản tiền nào. Nay, ông cũng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà X và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà X đã chuyển nhượng đất cho người khác.

* Tại bản tự khai, biên bản hòa giải chị T1 trình bày:

Theo bản án số 118/2019/DS-ST ngày 26/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện G thì bà X, bà Anh có nghĩa vụ liên đới trả cho chị số tiền 45.000.000đồng, kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật bà X, bà Anh chưa trả cho chị khoản tiền nào. Nay, chị cũng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Xuyên và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà X đã chuyển nhượng đất cho người khác.

* Tại bản tự khai, biên bản hòa giải bà N trình bày:

Theo bản án số 03/2019/DS-ST ngày 03/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện G thì bà X, bà Anh có nghĩa vụ liên đới trả cho bà số tiền 55.200.000đồng, kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật bà X, bà Anh chưa trả cho bà khoản tiền nào. Nay, bà cũng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà X và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà X đã chuyển nhượng đất cho người khác.

* Tại bản tự khai, biên bản hòa giải bà B trình bày:

Theo bản án số 101/2019/DS-ST ngày 05/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện G thì bà X, bà A có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 24.000.000đồng, kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật bà X, bà A chưa trả cho bà khoản tiền nào. Nay, bà cũng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Xuyên và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà X đã chuyển nhượng đất cho người khác.

* Tại bản tự khai, biên bản hòa giải ông H trình bày:

Theo bản án số 118/2019/DS-ST ngày 26/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện G thì bà X, bà A có nghĩa vụ liên đới trả cho ông số tiền 10.500.000đồng,

kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật bà X, bà A chưa trả cho ông khoản tiền nào. Nay, ông cũng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà X và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà X đã chuyển nhượng đất cho người khác.

* Văn phòng công chứng P, Nguyễn Minh T vắng mặt, mặc dù được Tòa án tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập, thông báo thụ lý vụ án, các thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của chị V.

* Tại bản tự khai, chị Trúc U trình bày: Chị là vợ của anh Lê Xuân T3, tài sản tranh chấp là của vợ chồng chị hùn mua với bạn, là tài sản hợp pháp, mua bán đúng quy định pháp luật. Chị không đồng ý hủy hợp đồng mua bán theo nguyên đơn.

* Tại bản tự khai, chị Đ trình bày: Chị là vợ của anh Dương Quốc N, tài sản tranh chấp là của vợ chồng chị hùn mua với bạn, là tài sản hợp pháp, mua bán đúng quy định pháp luật. Chị không đồng ý hủy hợp đồng mua bán theo nguyên đơn.

* Tại bản tự khai, chị T trình bày: Chị là vợ của anh Nguyễn Thanh T1, tài sản tranh chấp là của vợ chồng chị hùn mua với bạn, là tài sản hợp pháp, mua bán đúng quy định pháp luật. Chị không đồng ý hủy hợp đồng mua bán theo nguyên đơn.

* Chi cục Thi hành án dân sự huyện G có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39; Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 500, Điều 124 Bộ luật dân sự 2015; 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Mỹ V.

Tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Kim X và anh Lê Thanh T2, anh Dương Quốc N, anh Nguyễn Thanh T1, anh Lê Xuân T3 đối với thửa đất 438, tờ bản đồ số 12, diện tích 813,5m², đất tại ấp B, xã B, huyện G, Tiền Giang theo số công chứng 000524, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2019.

Chị X được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Mỹ V về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS08155 do Sở Tài nguyên và môi T3 tỉnh Tiền Giang cấp ngày 14/11/2019 cho anh Lê Thanh T2, Nguyễn Thanh T1, Lê Xuân T3 và anh Dương Quốc N đứng tên.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 22/4/2022, bị đơn Lê Thanh T2 và Nguyễn Thanh T1 có đơn kháng cáo sửa bản án sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu tòa cấp phúc thẩm xem xét theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Kim X và anh Lê Thanh T2, anh Dương Quốc N, anh Nguyễn Thanh T1, anh Lê Xuân T3 đối với thửa đất 438, tờ bản đồ số 12, diện tích 813,5m², đất tại ấp B, xã B, huyện G, Tiền Giang theo số công chứng 000524, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2019.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Đại diện ủy quyền của anh Nguyễn Thanh T1, anh Dương Quốc N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 24/01/2019 giữa chị Trần Thị Kim X và anh Nguyễn Thanh T1, Lê Xuân T3, Lê Thanh T2 và Dương Quốc N đối với thửa đất số 438, tờ bản đồ 12 tại ấp B, xã B, huyện G đã tuân thủ đúng qui định pháp luật. Các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng. Anh T1, anh T3, anh T2 và anh N đã giao đủ tiền và nhận đất quản lý canh tác từ năm 2019 đến nay. Hợp đồng chuyển nhượng ký trước thời điểm các bản án có hiệu lực pháp luật. Đồng

thời, khi ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên không bị kê biên, không tranh chấp nên không có cơ sở xác định chị X chuyển nhượng để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, tẩu tán tài sản. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T1, anh T2, anh N, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Mỹ V.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/01/2019 giữa chị Trần Thị Kim X và anh Lê Thanh T2, anh Lê Xuân T3, Nguyễn Thanh T1 và anh Dương Quốc N đối với thửa đất số 438, tờ bản đồ 12, diện tích 813,5m², đất tại ấp B, xã B, huyện G đã được công chứng chứng thực theo qui định pháp luật. Đến ngày 14/11/2019 anh T1, anh T3, anh N và anh T2 đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm chuyển nhượng chị X còn phải thực hiện nghĩa vụ đối với nhiều người nhưng chị X không dùng khoản tiền chuyển nhượng thu được từ việc chuyển nhượng để trả nợ nên có cơ sở xác định chị X chuyển nhượng nhằm mục đích tẩu tán tài sản. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Trong hồ sơ không có văn bản nào thể hiện ý kiến của các đương sự về việc không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Để đảm bảo hai cấp xét xử đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Thanh T1, anh Lê Thanh T2 thực hiện đúng qui định theo Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng qui định Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo qui định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500 Bộ luật dân sự 2015 là đúng qui định.

[2] Về Nội dung: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ có cơ sở xác định Năm 2019 bà Lê Thị Mỹ V khởi kiện chị Trần Thị Kim X và bà Trần Thị Anh đòi tiền nợ hui. Tòa án nhân dân huyện G đã xét xử tại bản án số 98/DSST/2019 ngày 03/7/2019 buộc bà Trần Thị Anh và chị Trần Thị Kim X có trách nhiệm trả cho bà V số tiền 57.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Trong quá trình thi hành án, cơ quan thi hành án xác minh điều kiện thi hành án của người phải thi hành án là chị Trần Thị Kim X đã xác định; Chị Trần Thị Kim X có đăng ký, đứng tên thửa đất số 438, tờ bản đồ 12, diện tích 813,5m², loại đất trồng lúa, đất tại ấp B, xã B, huyện G, Tiền Giang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03640 do ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 29/9/2008 cho Trần Thị Kim X đứng tên. Đến ngày 24/01/2019, chị X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 438 cho anh Nguyễn Thanh T1, Lê Xuân T3, Lê Thanh T2 và Dương Quốc N, hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại Văn phòng công chứng Phú Mỹ. Anh T1, anh T3, anh T2, anh N đã thực hiện thủ tục đăng ký và được cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất số CS08155 ngày 14/11/2019. Bà Lê Thị Mỹ V khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa chị X với anh T2, anh T1, anh N và anh T3 vì chị X chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không tự nguyện dùng tiền chuyển nhượng để thi hành án mà dùng tiêu xài cá nhân nhằm mục đích tẩu tán tài sản và hiện nay chị X không còn tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án.

Xét Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Kim X và anh Lê Thanh T2, Dương Quốc N,

Nguyễn Thanh T1, Lê Xuân T3 đối với thửa đất số 438, tờ bản đồ số 12 là có căn cứ đúng qui định pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa chị Trần Thị Kim X và anh T2, anh T3, anh T1 và anh Dương Quốc N nhưng không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Trong hồ sơ không có văn bản nào thể hiện ý kiến của các đương sự về việc không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Tại phiên tòa cấp phúc thẩm, đại diện ủy quyền của anh T1, anh N yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng nếu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng.

Xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu khi tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị X và anh T2, anh T1, anh T3, anh N là giải quyết chưa triệt để vụ án, không đảm bảo quyền lợi cho các anh T2, anh T1, anh T3 và anh N. Để đảm bảo hai cấp xét xử cần hủy án bản sơ thẩm để giải quyết theo qui định pháp luật.

Do hủy án nên Hội đồng xét xử chưa xem xét nội dung kháng cáo của các đương sự. Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

[1]. Hủy bản án sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện G giải quyết theo qui định.

[2]. Án phí: Anh Nguyễn Thanh T1, anh Lê Thanh T2 không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại anh T1, anh T2 tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0006153; 0006152 ngày 22/4/2022 của Chi cục thi hành án huyện G.

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

Án tuyên lúc 14 giờ 00 phút, ngày 16/02/2023 có mặt bà V, bà T, ông S, ông C, ông T, bà B, bà N, anh Hòa và đại diện Viện kiểm sát./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- CCTHADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Diệp Thúy