

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 123/2021/DS-PT

Ngày: 30 - 3 - 2021

V/v tranh chấp “Hợp đồng dân sự chuyển nhượng QSDĐ, yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ và đòi lại tài sản”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Hiệp

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Hồng Tâm.

Bà Nguyễn Thanh Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 30 tháng 3 năm 2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 524/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2020 về việc tranh chấp “Hợp đồng dân sự chuyển nhượng QSDĐ, yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ và đòi lại tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 150/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 626/2020/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị G, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: đường B, khu phố B, Phường F, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Bà Đoàn Thị M, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp X, xã B, huyện G, Tiền Giang

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Văn Công, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố Hòa Thơm 1, thị trấn Tân Hòa, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Lê Bá N, sinh năm 1952 (có mặt);

Địa chỉ: Đường N, khu phố C, phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang

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

1. Sở TN

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn T - Chức vụ: Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lâm Thị Phương Th - Chức vụ: Phó Giám đốc
Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã G, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt);

2. Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã G, tỉnh Tiền Giang

Đại diện theo pháp luật: Ông Dương Minh L - Chức vụ Giám đốc (vắng mặt);

3. Phòng Công chứng số B tỉnh Tiền Giang

Đại diện theo pháp luật: Bà Triệu Kim E - Chức vụ: Phó trưởng phòng phụ
trách (xin vắng mặt);

4. Văn phòng Công Chứng P

Đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Phú M - Chức vụ: Trưởng Văn phòng
(vắng mặt);

5. Anh Phạm Đăng V, sinh năm 1971 (vắng mặt);

6. Anh Phạm Đăng Kh, sinh năm 1999 (có mặt);

7. Anh Phạm Đăng Gia M1, sinh năm 2013.

Đại diện theo pháp luật của Minh: chị Nguyễn Thị G, sinh năm 1980 (có mặt);

Cùng địa chỉ: khu phố B, Phường F, thị xã G, tỉnh Tiền Giang

8. Anh Huỳnh Hiếu Th1, sinh 1987 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố A, Phường B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang

9. Bà Huỳnh Kim Ph, sinh năm 1950 (vắng mặt);

Đại diện ủy quyền của bà Phấn: Ông Lê Bá N, sinh năm 1952 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố C, phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang

10. Ông Phạm Đăng H, sinh năm 1955 (có mặt);

11. Bà Phạm Thị B, sinh năm 1958 (vắng mặt);

12. Ông Phạm Đăng L1, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: khu phố B, Phường F, thị xã G, tỉnh Tiền Giang

13. Bà Phạm Thị Kim C, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: khu phố C, Phường F, thị xã G, tỉnh Tiền Giang

15. Bà Phạm Thị Kim Ph1, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: khu phố F, Phường B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang

16. Bà Phạm Thị Ngọc Th2, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Lợi An, xã Bình Tân, huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang

- *Người làm chứng:*

1. Chị Nguyễn Thị L2, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang

2. Anh Phan Hồng Ng, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Ph, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang

3. Chị Lê Thị T1, sinh năm 1993 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Th, xã Th, huyện G, tỉnh Tiền Giang

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn chị Nguyễn Thị G.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị G trình bày:

Do có nhu cầu vay vốn để làm ăn nên chị G được chị Nguyễn Thị L2 và anh Phan Hồng Ng giới thiệu cho chị G gặp bà M để vay tiền. Bà M đồng ý cho chị G vay số tiền 350.000.000 đồng nhưng yêu cầu phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm tin và chị G phải cam kết trả tiền lãi hàng tháng (lãi suất 3%). Do năm 2017, chồng chị G là anh Phạm Đăng V có làm hợp đồng ủy quyền cho chị được thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà anh V đứng tên (do lúc này anh V đang cai nghiện tại trường cai nghiện) và hoàn cảnh gia đình chị G cũng khó khăn nên có nhu cầu vay vốn làm ăn.

Đến ngày 30/3/2018 chị G và bà M đến Phòng Công chứng số B tỉnh Tiền Giang để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 302, tờ bản đồ số 9, diện tích 329m², đất ở đô thị và đất trồng cây hàng năm, địa chỉ thửa đất tại khu phố B, Phường F, thị xã G, Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04275 do Sở TN cấp ngày 05/7/2017 do anh Phạm Đăng V đứng tên. Hợp đồng này được Phòng Công chứng số B chứng nhận ngày 30/3/2018, số công chứng 1461, quyền số 2TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi Phòng công chứng chứng nhận chị G đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M và bà M giao chị G số tiền 350.000.000 đồng nhưng trừ đi số tiền 10% cho người giới thiệu là 35.000.000 đồng và lấy trước 01 tháng tiền lãi là 10.500.000 đồng, thực tế chị G chỉ nhận số tiền 304.500.000 đồng. Sau đó cùng ngày 30/3/2018, bà M có viết dùm cho chị G thêm 01 giấy biên nhận tay (do chị không biết chữ), nội dung biên nhận ghi là chị có cầm cố phần đất cho bà M số tiền 350.000.000 đồng, khi nào chị G không đóng lãi thì bà M có quyền chuyển nhượng phần đất này. Sau khi vay tiền thì hàng tháng chị G đều đóng lãi cho bà M số tiền 10.500.000 đồng. Chị G có yêu cầu bà M viết giấy nhận tiền lãi nhưng lợi dụng việc chị G không biết chữ nên bà M có ghi thêm vào biên nhận là có giao thêm cho chị G số tiền 100.000.000 đồng nên thành số tiền 450.000.000 đồng. Tuy nhiên việc ghi thêm số tiền 100.000.000 đồng này là do bà M tự ý ghi do đó chị G không có ký tên. Ngày 29/11/2018 (AL), chị G bị tai nạn giao thông nên chưa kịp đóng lãi cho bà M tiền lãi hàng tháng nên đến ngày 13/12/2018 (AL) chị G mới nhờ chị Lê Thị T1 đem số tiền 10.500.000 đồng đến đóng tiền lãi cho bà M. Một tháng sau chị G có liên lạc với bà M để đóng tiền lãi thì bà M không

nhận, sau đó có người điện thoại cho chị G bảo rằng bà M đã chuyển nhượng đất cho người khác. Chị G xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2018 giữa chị G và bà M là hợp đồng giả tạo chứ thực chất là chị G vay tiền của bà M như đã trình bày nêu trên. Từ trước đến nay chị G chỉ giao dịch tiền bạc với bà M chứ bà M không hề biết phần đất của chị G như thế nào. Thực tế trên phần đất này còn có một căn nhà chữ đình dùng làm nhà thờ, nhà có diện tích khoảng 150m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Do đó trong hợp đồng cũng không ghi chuyển nhượng tài sản này, mặt khác căn nhà này hiện nay gồm có vợ chồng chị G và 02 người con đang cư ngụ nên không thể bán được.

Sau khi chị G đóng tiền lãi đến hết năm 2018 thì bà M nhiều lần né tránh không tiếp tục nhận tiền lãi của chị G. Đến tháng 12/2018 thì bà M đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04908 do Sở TN cấp ngày 19/12/2018 cho bà Đoàn Thị M đối với thửa đất số 302, tờ bản đồ số 9, diện tích 329m² tại khu phố B, Phường F, thị xã G, Tiền Giang. Việc bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị G không hề hay biết. Sau đó bà M lại tiếp tục chuyển nhượng phần đất này cho anh Huỳnh Hiếu Th1. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị G với bà M và giữa bà M với anh Th1 chỉ là hợp đồng trên giấy. Nay chị G yêu cầu :

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1461 ngày 30/3/2018 của Phòng Công chứng số B tỉnh Tiền Giang giữa chị Nguyễn Thị G và bà Đoàn Thị M.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04908 ngày 19/12/2018 do Sở TN cấp cho bà Đoàn Thị M, đất tại khu phố B, Phường F, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003249 ngày 21/5/2019 của Văn phòng Công Chứng P giữa bà Đoàn Thị M với ông Huỳnh Hiếu Th1 đối với thửa đất số 302, tờ bản đồ số 09, diện tích 329m², đất tại khu phố B, Phường F, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

- Hủy phần cước chú chuyển nhượng cho ông Huỳnh Hiếu Th1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04908 ngày 19/12/2018 do Sở TN cấp cho bà Đoàn Thị M.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003877 ngày 13/6/2019 của Văn phòng Công Chứng P giữa ông Huỳnh Hiếu Th1 với ông Lê Bá N đối với thửa đất số 302, tờ bản đồ số 09, diện tích 329m², đất tại khu phố B, Phường F, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05205 do Sở TN cấp ngày 24/6/2019 cho ông Lê Bá N.

Rút yêu cầu buộc bà Đoàn Thị M trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04275 ngày 05/7/2017 do Sở TN cấp cho anh Phạm Đăng V.

Bị đơn bà Đoàn Thị M trình bày:

Vào ngày 31/8/2017, anh Phạm Đăng V lập giấy ủy quyền cho chị G. Chị G được quyền sử dụng và tự định đoạt tài sản của anh V sở hữu là quyền sử dụng

đất thửa số 302, tờ bản đồ số 9, đất tại khu phố B, Phường F, thị xã G, Tiền Giang, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI326214, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04275 do Sở TN cấp ngày 05/7/2017.

Ngày 30/3/2018, chị G có lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên, cụ thể như sau: Địa chỉ thửa đất: khu phố B, Phường F, thị xã G, Tiền Giang; diện tích khuôn viên đất: 329m²; tờ bản đồ số 9; thửa đất số 302; mục đích sử dụng: đất ở đô thị: 100m² và đất trồng cây hàng năm: 229m², giá tiền chuyển nhượng theo hợp đồng là 350.000.000 đồng. Bà đã thanh toán hoàn tất số tiền 350.000.000 đồng cho chị G ngay sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng nêu trên nhưng trước đây giữa bà và chị G có thỏa thuận là lập hợp đồng chuyển nhượng thì ghi 350.000.000 đồng để đúng với quy định nộp thuế, thực chất giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng nên sau khi về nhà bà đưa tiếp cho chị G số tiền 100.000.000 đồng và chị G cũng đã ký vào biên nhận là nhận số tiền 100.000.000 đồng, cộng chung tiền đất hai lần là 450.000.000 đồng. Về nghĩa vụ thanh toán tiền thì bà đã hoàn tất với chị G. Bà nhận chuyển nhượng của chị G là đất và nhà nhưng do nhà chưa có giấy sở hữu nên chỉ ghi trong hợp đồng là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về tính hợp pháp thì bà đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Sau khi được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, bà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất này cho anh Huỳnh Hiếu Th1 với số tiền 500.000.000 đồng. Nay chị G khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và chị G và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà bà được cấp có thẩm quyền cấp là không có căn cứ. Chị G yêu cầu hủy hợp đồng giữa bà và anh Th1, giữa anh Th1 với ông N là không có căn cứ. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Bá N, bà không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày:

Ông có nhu cầu sử dụng đất nên vào ngày 13/6/2019, ông có mua 01 thửa đất số 302, tờ bản đồ số 9, diện tích 329m² tại khu phố B, Phường F, thị xã G, Tiền Giang của anh Huỳnh Hiếu Th1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003877, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công Chứng P chứng nhận cho việc chuyển nhượng diện tích đất trên giữa ông và anh Th1, đồng thời ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05205 ngày 24/6/2019 do Sở TN cấp cho ông. Ông mua đất và nhà nhưng do nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nên trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện chuyển nhượng đất không có nhà, với số tiền 800.000.000 đồng. Hiện nay căn nhà trên do anh V và chị G đang trú ngụ. Theo yêu cầu khởi

kiện và khởi kiện bổ sung của chị G, ông không đồng ý vì đất và nhà ông mua hợp pháp, không tranh chấp.

Ông yêu cầu công nhận căn nhà có cấu trúc cột bê tông + gỗ, vách tường nền gạch bông, diện tích 128,34m² là thuộc quyền sở hữu của ông, yêu cầu chị Nguyễn Thị G và anh Phạm Đăng V phải thu dọn tài sản của anh, chỉ để giao trả lại cho ông diện tích của thửa đất 302 và căn nhà trên diện tích đất mà ông đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Huỳnh Hiếu Th1 và ông đã được Sở TN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS383425 ngày 24/6/2019.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hiếu Th1 trình bày:

Anh có nhu cầu sử dụng đất nên vào ngày 21/5/2019, anh có chuyển nhượng 01 thửa đất số 302, tờ bản đồ số 9, diện tích 329m² tại khu phố B, Phường F, thị xã G, Tiền Giang của bà Đoàn Thị M theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003249, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công Chứng P chứng nhận cho việc chuyển nhượng diện tích đất trên. Trong quá trình nhận chuyển nhượng phần diện tích của thửa đất số 302 thì theo hiện trạng của khu đất có 01 căn nhà có cấu trúc cột bê tông + gỗ, vách tường nền gạch bông, diện tích 128,34m². Qua tìm hiểu anh được biết căn nhà trên chưa có giấy chủ quyền nhà và chưa được cơ quan chức năng công nhận quyền sở hữu nhà cho ai nên anh đồng ý nhận chuyển nhượng luôn căn nhà trên. Ngày 13/6/2019, anh đã chuyển nhượng lại thửa đất 302 và căn nhà nêu trên cho ông N với số tiền 800.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003877, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công Chứng P chứng nhận. Năm 2017, anh đã ly hôn với vợ tên là Nguyễn Thị Phương Thúy đến năm 2019, anh nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng đất nên thửa đất anh nhận chuyển nhượng là tài sản riêng của anh, hiện nay anh cũng chưa lập gia đình. Theo yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của chị G, anh không đồng ý vì đất và nhà anh mua hợp pháp, không tranh chấp. Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Bá N, anh không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Đăng V trình bày:

Anh là chồng chị G. Năm 2017, anh có ủy quyền cho vợ anh đối với phần đất tranh chấp để vay tiền không phải bán đất vì đây là tài sản của cha mẹ anh để lại và trên đất cũng có 01 căn nhà của cha mẹ anh để lại làm nơi thờ cúng. Anh đồng ý với yêu cầu của chị G. Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Bá N, anh không đồng ý vì vợ chồng anh không hề bán nhà đất cho bất cứ ai.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Đăng Kh và anh Phạm Đăng Gia M1 trình bày:

Từ trước đến nay các anh sống chung mẹ là Nguyễn Thị G và cha là Phạm Đăng V. Gia đình các anh không sang bán nhà đất cho bất cứ ai, cũng không sang bán cho ông N. Các anh thống nhất với yêu cầu của chị G. Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Bá N, các anh không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Kim Ph trình bày:

Bà là vợ ông Lê Bá N, không đồng ý theo yêu cầu của chị G. Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Bá N, bà thống nhất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đăng H, bà Phạm Thị B, ông Phạm Đăng L1, bà Phạm Thị Kim C, bà Phạm Thị Kim Ph1 và bà Phạm Thị Ngọc Th2 trình bày: các ông, bà là anh, chị anh Phạm Đăng V. Căn nhà trên đất tranh chấp là của cha mẹ ông bà để thừa kế cho anh V nhưng anh V không được bán.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sở TN trình bày:

Theo công văn số 4559/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 09/10/2019 của Sở TN thì hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Phạm Đăng V sang chị Đoàn Thị M và hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Huỳnh Hiếu Th1 sang ông Lê Bá N được Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chị Đoàn Thị M sang cho anh Huỳnh Hiếu Th1 được Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã G giải quyết đúng quy định.

Từ các cơ sở trên yêu cầu hủy giấy chứng nhận số vào sổ CS05205 là không phù hợp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã G trình bày:

Theo công văn số 393/CV-CNVPĐK ngày 23/9/2019 thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho chị Đoàn Thị M, anh Huỳnh Hiếu Th1, ông Lê Bá N, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã đã thực hiện đúng theo trình tự thủ tục quy định. Trước và trong quá trình tiếp nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho chị Đoàn Thị M, anh Huỳnh Hiếu Th1, ông Lê Bá N, Chi nhánh không nhận được văn bản yêu cầu của tổ chức, cá nhân liên quan nào gửi đến Chi nhánh liên quan đến thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận nêu trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số B trình bày:

Theo công văn số 165/CV-CC2 ngày 10/7/2019 của Phòng Công chứng số B thể hiện:

Ngày 30/3/2018, Công chứng viên của Phòng Công chứng số B tỉnh Tiền Giang có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1461, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa chị Nguyễn Thị G là đại diện cho anh Phạm Đăng V theo hợp đồng ủy quyền (bên chuyển nhượng) với chị Đoàn Thị M (bên nhận chuyển nhượng), việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do hai bên tự nguyện yêu cầu công chứng, các bên đã đọc lại toàn bộ nội dung và ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Do đó, việc công chứng viên của Phòng công chứng chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công Chứng P trình bày:

Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2019, số công chứng 003249, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa chị Đoàn Thị M và anh Huỳnh Hiếu Th1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2019, số công chứng 003877, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh Huỳnh Hiếu Th1 và ông Lê Bá N là đúng theo trình tự thủ tục về công chứng theo quy định pháp luật hiện hành.

Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng:

- Căn cứ Điều 165, Điều 166, Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 167, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ khoản 3, khoản 4 Điều 26; Khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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.

Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị G về việc yêu cầu:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1461 ngày 30/3/2018 của Phòng Công chứng số B tỉnh Tiền Giang giữa chị Nguyễn Thị G và bà Đoàn Thị M.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04908 ngày 19/12/2018 do Sở TN cấp cho bà Đoàn Thị M.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003249 ngày 21/5/2019 của Văn phòng Công Chứng P giữa bà Đoàn Thị M với anh Huỳnh Hiếu Th1 đối với thửa đất số 302, tờ bản đồ số 09, diện tích 329m².

Hủy phần cước chú chuyển nhượng cho anh Huỳnh Hiếu Th1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04908 ngày 19/12/2018 do Sở TN cấp cho bà Đoàn Thị M.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003877 ngày 13/6/2019 của Văn phòng Công Chứng P giữa anh Huỳnh Hiếu Th1 với ông Lê Bá N đối với thửa đất số 302, tờ bản đồ số 09, diện tích 329m².

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05205 do Sở TN cấp ngày 24/6/2019 cho ông Lê Bá N.

- Đình chỉ yêu cầu của chị Nguyễn Thị G đối với yêu cầu buộc bà Đoàn Thị M trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04275 ngày 05/7/2017 do Sở TN cấp cho anh Phạm Đăng V.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lê Bá N.

- Buộc anh Phạm Đăng V, chị Nguyễn Thị G, anh Phạm Đăng Kh và Phạm Đăng Gia M1 có nghĩa vụ di dời tài sản ra khỏi nhà để giao trả lại cho ông Lê Bá N thửa đất 302, tờ bản đồ số 09, diện tích 329m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05205 do Sở TN cấp ngày 24/6/2019 cho ông Lê Bá N và căn nhà trên thửa đất.

Địa chỉ thửa đất tại khu phố B, Phường F, thị xã G, tỉnh Tiền Giang

Phân đất có vị trí tứ cận như sau:

Đông giáp đất Phạm Đăng L1 dài 7,70m+11,38m+2,96m.

Tây giáp đất Đào Văn Ngang dài 23,59m.

Nam giáp đất Nguyễn Huy Cường dài 14,14m+1,15m+0,26m+0,14m

Bắc giáp đất Nguyễn Hữu Thời và đường Trần Văn Cương dài 4,72m+5,61m+4,69m.

(Vị trí, kích thước khu đất có sơ đồ đo đạc kèm theo)

- Đình chỉ yêu cầu của ông Lê Bá N đối với yêu cầu công nhận căn nhà có kết cấu cột bê tông + gỗ, vách tường nền gạch bông, mái piroximen diện tích 128,34m² là thuộc quyền sở hữu của ông.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Bá N hỗ trợ cho chị Nguyễn Thị G, anh Phạm Đăng V giá trị căn nhà và tài sản trên thửa đất 302 với số tiền là 247.440.652 đồng (*Hai trăm bốn mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi ngàn sáu trăm năm mươi hai đồng*).

Thời gian thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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.

- Về án phí:

+ Chị Nguyễn Thị G phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.500.000 đồng theo 03 biên lai số 43231 ngày 17/6/2019; biên lai số 43355 ngày 23/8/2019 và biên lai số 43404 ngày 25/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G. Hoàn lại chị G số tiền chênh lệch là 1.200.000 đồng (*Một triệu hai trăm ngàn đồng*).

+ Hoàn lại ông Lê Bá N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai số 43437 ngày 27/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

* Ngày 12 tháng 10 năm 2020, nguyên đơn chị Nguyễn Thị G kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị.

- Nguyên đơn chị Nguyễn Thị G trình bày, tranh luận: cho rằng chị không đồng ý với việc bán nhà và đất cho bà M. Do đó, chị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà M trả lại đất và giấy tờ đất lại cho chị, chị không có tiền để chuộc lại nhà và đất mà bà M đã bán cho ông Thuận và ông Thuận bán lại cho ông N.

- Bị đơn bà Đoàn Thị M (đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn Công) ông tiếp tục giữ nguyên những ý kiến đã trình bày ở cấp sơ thẩm và không đồng ý với nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Bá N: ông không đồng ý với việc kháng cáo và khởi kiện của nguyên đơn vì ông mua nhà và đất là ngay tình, thực hiện đúng trình tự thủ tục chuyển nhượng đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa cấp phúc thẩm xét thấy hoàn cảnh gia đình chị G khó khăn nên ông hỗ trợ thêm cho gia đình chị G với số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) tổng cộng số tiền hỗ trợ cấp sơ thẩm và phúc thẩm là 297.440.652 đồng và yêu cầu chị G phải giao nhà và đất lại cho ông quản lý sử dụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Phạm Đăng Kh không có ý kiến gì trong việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm.

- Ông Phạm Đăng H, bà Phạm Thị Kim C, bà Phạm Thị Kim Ph1 và bà Phạm Thị Ngọc Th2: cho rằng hiện nay thừa đất và nhà ở mà chị G đã chuyển nhượng là tài sản của cha mẹ của các ông bà để lại, nằm trong quy hoạch có giá trị rất cao trên 03 tỷ đồng, nên các ông bà yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét cho ông bà nhận số tiền mà Nhà nước đền bù đối với diện tích đất và nhà nêu trên để mua lại đất khác cất nhà để thờ cúng cha mẹ vì bà Giàu bán không thông qua chị em chúng tôi.

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

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

+ Về nội dung: căn cứ vào diễn biến tại phiên tòa và các tài liệu, chứng cứ lời khai của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm cho thấy nguyên đơn biết được hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là tự nguyện, không bị ép buộc, chị G đã nhận đủ tiền theo hợp đồng. Sau đó, bà M đã bán lại cho anh Th1, anh Th1 bán lại cho ông N nhưng chị G cũng không có ý kiến phản đối hay yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền ngăn chặn nên xét thấy yêu cầu kháng cáo của chị G không có cơ sở để xem xét. Tại phiên tòa phúc thẩm ông N tự nguyện hỗ trợ thêm cho chị G số tiền 50.000.000 đồng đây là sự tự nguyện của ông N không trái với đạo đức xã hội, không trái với quy định pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ đơn kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Thị G và áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự ghi nhận

sự tự nguyện hỗ trợ của ông N cho gia đình chị G số tiền 50.000.000 đồng để đi đòi tài sản giao trả lại nhà và đất cho ông N.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Sở TN, Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã G, Phòng Công chứng số B, Văn phòng Công Chứng P, anh Huỳnh Hiếu Th1, bà Huỳnh Kim Ph, anh Phạm Đăng V, anh Phạm Đăng Gia M1, bà Phạm Thị B, ông Phạm Đăng L1, có đơn xin xét xử vắng mặt và đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của chị Nguyễn Thị G, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 30/3/2018, chị Nguyễn Thị G (được anh Phạm Đăng V ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền số 002561, quyền 08TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Văn Phòng công chứng Nguyễn Hoàng Kha chứng nhận ngày 31/8/2017) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đoàn Thị M thửa đất số 302, tờ bản đồ số 9, diện tích 329m² (đất ở đô thị: 100m² và đất trồng cây hàng năm: 229m²), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04275 ngày 05/7/2017 do Sở TN cấp cho anh Phạm Đăng V đứng tên. Hợp đồng được Văn Phòng Công chứng số B công chứng số 1461, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, giá tiền chuyển nhượng theo hợp đồng là 350.000.000 đồng. Bà M cho rằng đã thanh toán hoàn tất số tiền 350.000.000 đồng cho chị G ngay sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng nêu trên nhưng giữa bà M và chị G có thỏa thuận là lập hợp đồng chuyển nhượng thì ghi 350.000.000 đồng để giảm thuế, thực chất giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng nên sau đó bà M đưa tiếp cho chị G số tiền 100.000.000 đồng và chị G cũng đã ký vào biên nhận là nhận tiền 100.000.000 đồng. Chị G chỉ thừa nhận có nhận số tiền 350.000.000 đồng không thừa nhận có nhận số tiền 100.000.000 đồng. Bà M có yêu cầu trưng cầu giám định tại Phân viện Khoa học hình sự Bộ công an. Tại kết luận giám định số 3237/C09B ngày 30/7/2020 kết luận: Không đủ cơ sở kết luận chữ ký “Giàu” dưới mục “Người lập biên nhận” trên “Biên nhận” không đề ngày tháng năm (ký hiệu A) so với chữ ký đứng tên Nguyễn Thị G trên các tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu từ M1 đến M20) là có phải do cùng một người ký ra hay không. Số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2018 giữa chị G và bà M đã ký là 350.000.000 đồng nên xác định giá chuyển nhượng theo hợp đồng đối với thửa đất 302 là 350.000.000 đồng.

Cùng ngày 30/3/2018, giữa chị G và bà M cũng có biên nhận thỏa thuận về việc cầm cố thửa đất 302 nêu trên với số tiền 350.000.000 đồng, đúng 03 tháng chị G không đóng lãi thì bà M được quyền chuyển nhượng thửa đất 302 này. Bà

M cho rằng do chị G nhờ bà M viết biên nhận cầm cố thửa đất 302 vì sợ chồng chị G đi cai nghiện về biết chị G chuyển nhượng đất sẽ đánh chị nên bà M và chị G thỏa thuận thêm nội dung cầm cố thửa đất trên nhưng thật chất hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 302. Chị G cho rằng ngày 30/3/2018, chị chỉ vay của bà M số tiền 350.000.000 đồng, lãi suất 3%/ tháng, không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên chị G mới buộc bà M viết biên nhận cầm cố đất, từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hàng tháng chị đều có trả tiền lãi cho bà M số tiền 10.500.000 đồng có anh Phan Hồng Ng, chị Nguyễn Thị L2 và chị Lê Thị T1 chứng kiến. Chị Lê Thị T1 xác nhận ngày 13/12/2018 (AL), chị G có nhờ chị trả số tiền lãi 10.500.000 đồng cho bà M. Theo lời khai anh Phan Hồng Ng cho rằng anh có chứng kiến việc bà M cho chị G vay số tiền 350.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, có thể chấp sổ đỏ nếu chị G không chuộc lại sẽ mất đất. Khoảng vài tháng sau, bà M có thỏa thuận cho chị G chuộc lại đất với số tiền 450.000.000 đồng, sự việc sau đó như thế nào anh không biết. Theo lời khai chị Nguyễn Thị L2 cho rằng, chị có nhờ anh Phan Hồng Ng giới thiệu bà M cho chị G vay tiền. Sau đó, chị có nghe chị G nói lại là có vay của bà M số tiền 350.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng, có thể chấp sổ đỏ trong vòng 03 tháng nếu không đóng tiền lãi hay chuộc lại sẽ mất đất. Việc chị G và bà M giao tiền lãi như thế nào chị không biết. Qua đối chất lời trình bày của anh Nghĩa, chị Linh và chị Tuyên không được bà M thừa nhận, là lời khai của một bên hơn nữa chị G cũng không có căn cứ gì khác chứng minh có trả tiền lãi cho bà M nên không có cơ sở để chấp nhận.

Do chị G đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đoàn Thị M nên bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 302, tờ bản đồ số 9, diện tích 329m², (đất ở đô thị: 100m² và đất trồng cây hàng năm: 229m²), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04908 ngày 19/12/2018 do Sở TN cấp cho bà Đoàn Thị M đứng tên. Trên thửa đất có 01 căn nhà. Bà M cho rằng do nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nên trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện chuyển nhượng đất không có nhà nhưng bà có nhận chuyển nhượng cả đất và nhà.

Xét thấy, việc thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và chị G là hoàn toàn tự nguyện, chị G đã nhận đủ số tiền 350.000.000 đồng, bà M đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đây là giao dịch hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Ngày 21/5/2019, bà M chuyển nhượng thửa đất số 302, tờ bản đồ số 9, diện tích 329m² tại khu phố B, Phường F, thị xã G, Tiền Giang và căn nhà trên thửa đất nói trên cho anh Huỳnh Hiếu Th1 với số tiền 500.000.000 đồng, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003249, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công Chứng P chứng nhận.

Ngày 13/6/2019, anh Th1 chuyển nhượng thửa đất số 302, tờ bản đồ số 9, diện tích 329m² tại khu phố B, Phường F, thị xã G, Tiền Giang và căn nhà trên thửa đất nói trên cho ông Lê Bá N với số tiền 800.000.000 đồng, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003877, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công Chứng P chứng nhận. Ông N đã được Sở TN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05205 ngày 24/6/2019.

Việc bà M được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp nên bà có quyền chuyển nhượng cho anh Huỳnh Hiếu Th1 và anh Huỳnh Hiếu Th1 chuyển nhượng cho ông Lê Bá N là đúng quy định pháp luật.

[4] Đối với tài sản trên thửa đất 302 gồm căn nhà (chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu) của anh Phạm Đăng V có kết cấu cột bê tông + gỗ, vách tường nền gạch bông, mái piroximen, diện tích 128,34m² tổng giá trị tài sản là 247.440.652 đồng theo kết quả định giá của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại phiên Tòa phúc thẩm, ông N tiếp tục tự nguyện hỗ trợ giá trị căn nhà và tài sản trên đất theo giá Hội đồng định giá đã định cho chị G và anh V với số tiền với số tiền là 297.440.652 đồng (cấp sơ thẩm hỗ trợ số tiền 247.440.652 đồng; phúc thẩm hỗ trợ thêm số tiền 50.000.000 đồng), Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy việc tự nguyện hỗ trợ của ông là Nhẫn là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và pháp luật nên cần ghi nhận.

[5] Việc ông N nhận chuyển nhượng nhà và đất là ngay tình, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện đúng các trình tự thủ tục theo quy định về xác lập lập quyền sở hữu hợp pháp, áp dụng Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự.

[6] Ý kiến và hồ sơ của Sở tài nguyên và môi trường, Văn phòng đăng ký đất đai, Phòng công chứng thể hiện:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho chị Đoàn Thị M, anh Huỳnh Hiếu Th1, ông Lê Bá N, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã đã thực hiện đúng theo trình tự thủ tục quy định. Trước và trong quá trình tiếp nhận hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho chị Đoàn Thị M, anh Huỳnh Hiếu Th1, ông Lê Bá N, Chi nhánh không nhận được văn bản yêu cầu của tổ chức, cá nhân liên quan nào gửi đến Chi nhánh liên quan đến thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận nêu trên.

** Theo công văn số 165/CV-CC2 ngày 10/7/2019 của Phòng Công chứng số B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ngày 30/3/2018, Công chứng viên của Phòng Công chứng số B tỉnh Tiền Giang có chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1461, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa chị Nguyễn Thị G là đại diện cho anh Phạm Đăng V theo hợp đồng ủy quyền (bên chuyển nhượng) với chị Đoàn Thị M (bên nhận chuyển nhượng), việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do hai bên tự nguyện yêu cầu công chứng, các bên đã đọc lại toàn bộ nội dung và ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Do đó, việc công chứng viên của Phòng công chứng chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

** Theo bản tự khai ngày 11/9/2019 của Văn phòng Công Chứng P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/5/2019, số công chứng 003249, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa chị

Đoàn Thị M và anh Huỳnh Hiếu Th1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2019, số công chứng 003877, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD giữa anh Huỳnh Hiếu Th1 và ông Lê Bá N là đúng theo trình tự thủ tục về công chứng theo quy định pháp luật hiện hành.

Từ những căn cứ, diễn biến phiên tòa và các tài liệu chứng cứ thể hiện, không có cơ sở xem xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Thị G. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị G; Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ đúng pháp luật, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã G.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập tự nguyện hỗ trợ thêm tiền để di dời tài sản cho nên chị G, nên Tòa án cấp phúc thẩm ghi nhận và sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Thị G.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Bá N hỗ trợ cho chị G và anh V với số tiền với số tiền là 297.440.652 đồng (cấp sơ thẩm hỗ trợ số tiền 247.440.652 đồng; phúc thẩm hỗ trợ thêm số tiền 50.000.000 đồng).

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 150/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Áp dụng các Điều 133, 165, Điều 166, Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị G về việc yêu cầu:

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1461 ngày 30/3/2018 của Phòng Công chứng số B tỉnh Tiền Giang giữa chị Nguyễn Thị G và bà Đoàn Thị M.

1.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04908 ngày 19/12/2018 do Sở TN cấp cho bà Đoàn Thị M.

1.3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003249 ngày 21/5/2019 của Văn phòng Công Chứng P giữa bà Đoàn Thị M với anh Huỳnh Hiếu Th1 đối với thửa đất số 302, tờ bản đồ số 09, diện tích 329m².

1.4. Hủy phần cước chú chuyển nhượng cho anh Huỳnh Hiếu Th1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04908 ngày 19/12/2018 do Sở TN cấp cho bà Đoàn Thị M.

1.5. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 003877 ngày 13/6/2019 của Văn phòng Công Chứng P giữa anh Huỳnh Hiếu Th1 với ông Lê Bá N đối với thửa đất số 302, tờ bản đồ số 09, diện tích 329m².

1.6. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05205 do Sở TN cấp ngày 24/6/2019 cho ông Lê Bá N.

2. Đình chỉ yêu cầu của chị Nguyễn Thị G đối với yêu cầu buộc bà Đoàn Thị M trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04275 ngày 05/7/2017 do Sở TN cấp cho anh Phạm Đăng V.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lê Bá N.

Buộc anh Phạm Đăng V, chị Nguyễn Thị G, anh Phạm Đăng Kh và Phạm Đăng Gia M1 có nghĩa vụ di dời tài sản ra khỏi nhà để giao trả lại cho ông Lê Bá N thửa đất 302, tờ bản đồ số 09, diện tích 329m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05205 do Sở TN cấp ngày 24/6/2019 cho ông Lê Bá N và căn nhà trên thửa đất.

Địa chỉ thửa đất tại khu phố B, Phường F, thị xã G, tỉnh Tiền Giang

Phân đất có vị trí tứ cận như sau:

Đông giáp đất Phạm Đăng L1 dài 7,70m+11,38m+2,96m.

Tây giáp đất Đào Văn Ngang dài 23,59m.

Nam giáp đất Nguyễn Huy Cường dài 14,14m+1,15m+0,26m+0,14m

Bắc giáp đất Nguyễn Hữu Thời và đường Trần Văn Cương dài 4,72m +5,61m+4,69m. (Vị trí, kích thước khu đất có sơ đồ đo đạc kèm theo)

- Đình chỉ yêu cầu của ông Lê Bá N đối với yêu cầu công nhận căn nhà có kết cấu cột bê tông + gỗ, vách tường nền gạch bông, mái piroximen diện tích 128,34m² là thuộc quyền sở hữu của ông.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Bá N hỗ trợ cho chị Nguyễn Thị G, anh Phạm Đăng V giá trị căn nhà và tài sản trên thửa đất 302 với số tiền là 297.440.652 đồng (Hai trăm chín mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi ngàn sáu trăm năm mươi hai đồng). Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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.

4. Về án phí dân sự:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Nguyễn Thị G phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.500.000 đồng theo 03 biên lai số 43231 ngày 17/6/2019; biên lai số 43355 ngày 23/8/2019 và biên lai số 43404 ngày 25/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G. Hoàn lại chị G số tiền chênh lệch là 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm ngàn đồng).

Hoàn lại ông Lê Bá N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 43437 ngày 27/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Nguyễn Thị G không phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại cho chị G số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0019033 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND TX. G;
- Chi cục THADS TX. G;
- Các đương sự;
- Công bố bản án trên cổng TTĐT;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
- DSPT-2021-H

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

Lê Hoàng Hiệp