

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 200/2021/DS-PT

Ngày: 20/4/2021

V/v: Tranh chấp HĐ chuyển nhượng
QSD đất và Yêu cầu hủy Giấy chứng
nhận QSD đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Tấn

Các Thẩm phán: 1/ Bà Trần Thị Thúy Hồng

2/ Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Hiện, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao
tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân: Ông Bùi Minh Nghĩa, Kiểm sát viên cao
cấp Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 20/4/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí
Minh, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm, thụ lý số 443/2020/TLPT-DS
ngày 25/8/2020, về việc: “*Tranh chấp HĐ chuyển nhượng QSD đất và Yêu cầu
hủy Giấy chứng nhận QSD đất*”, giữa các bên đương sự:

Nguyên đơn: Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông
Huỳnh Văn B (sinh năm 1969, chết ngày 19/4/2020):

1/ Bà Đặng Thị Cẩm V, sinh năm 1967

2/ Bà Huỳnh Thị Ngọc G, sinh năm 1991

3/ Bà Huỳnh Thị Mai H, sinh năm 1992

4/ Bà Huỳnh Thị Mai Tr, sinh năm 1997

5/ Chị Huỳnh Thị Thúy K, sinh ngày 28/8/2004

Cùng địa chỉ: 395, tổ A, ấp Thượng B, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đặng Thị Cẩm V, Bà
Huỳnh Thị Mai H, sinh năm 1992 (Có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Luật sư Hứa Hoàng Ch, VPLS Hứa Hoàng Chấn thuộc Đoàn Luật sư tỉnh
An Giang (Có VB xin vắng mặt).

Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1956 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ A, ấp Thượng B, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1976 (Có mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị Mộng T, sinh năm 1976 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ A, ấp Thượng B, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang

Người bảo vệ quyền lợi cho ông Nguyễn Văn T1:

Luật sư Trần Ngọc Ph, Đoàn Luật sư tỉnh An Giang (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ A, ấp Thượng B, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang

3/ Ông Trần Văn M, sinh năm 1988

4/ Ông Trần Văn H, sinh năm 1990

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp Thượng B, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

5/ Bà Huỳnh Thị Mai H, sinh năm 1992

Địa chỉ: Số 395, tổ A, ấp Thượng B, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang

6/ Văn phòng Công chứng PT (nay là VPCC Lục Văn Tiến)

Địa chỉ: 234 TĐT, ấp Trung A, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lục Văn T, Trưởng VP Công chứng.

7/ Sở TN và MT tỉnh An Giang

Địa chỉ: 837 THĐ, phường B, Thành phố L, tỉnh An Giang.

8/ Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn T

Địa chỉ: 266-268 NKKN, phường X, quận Y, Tp.Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo:

Ông Trần Văn T, bà Đặng Thị Cẩm V, ông Nguyễn Văn T1.

Người kháng nghị: Viện trưởng VKSND cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn và lời khai của phía nguyên đơn trình bày:

Năm 2012, vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị E thỏa thuận miệng chuyển nhượng cho vợ chồng ông B, bà V ½ diện tích đất ao do bà E đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01506.QSDĐ/bC UBND huyện Phú Tân cấp ngày 22/11/2000 và ½ diện tích đất do ông T đứng tên theo GCN QSD đất số 01507.QSDĐ/bC UBND huyện Phú Tân cấp ngày 22/11/2000, số tiền chuyển nhượng là 150.000.000đồng. Sau đó, hai bên tiến hành giao nhận đất, giao Giấy chứng nhận QSD đất cho ông B giữ, việc chuyển nhượng đã thực hiện xong nhưng chưa chuyển quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận đất, ông B, bà V bơm cát san lấp với chi phí 8.700.000đồng, trồng chuối trên đất. Quá trình quản lý và sử dụng đất từ năm 2012 đến khi bà E chết, không có tranh chấp.

Vào ngày 01/01/2014, hai bên lập Văn bản chuyển nhượng đất theo “Tờ sang nhượng đất ngày 01/01/2014, với nội dung: Ông T, bà E đồng ý chuyển nhượng cho ông B $\frac{1}{2}$ diện tích đất trong tổng diện tích 1.014,9m² đất do ông T và bà E đứng tên, với số tiền là 150.000.000đồng. Ông B, bà V liên hệ thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện được do phần đất ao không đủ diện tích tách thửa nên Cơ quan có thẩm quyền hướng dẫn chuyển mục đích sử dụng đất thành đất thổ cư và đất trồng cây lâu năm.

Sau đó, ông T và bà E đồng ý chuyển nhượng thêm cho ông B $\frac{1}{2}$ diện tích đất còn lại do ông T đứng tên với số tiền chuyển nhượng là 75.000.000đồng.

Như vậy, toàn bộ diện tích 528,4m² đất do ông T đứng tên chuyển nhượng hết cho ông B, bà V số tiền là 150.000.000đồng và diện tích 243,25m² đất bà E đứng tên chuyển nhượng cho ông B, bà V số tiền 75.000.000đồng. Sau đó, các bên thống nhất lập lại Văn bản chuyển nhượng cho rõ ràng, nên ngày 13/5/2015 lập 02 văn bản gồm: Tờ sang nhượng đất ngày 13/5/2015 nội dung: Chuyển nhượng cho ông B diện tích 243,25m² đất do bà E đứng tên, số tiền 75.000.000 đồng đã nhận đủ tiền và Tờ sang nhượng đất ngày 13/5/2015 nội dung: Chuyển nhượng cho ông B diện tích 528,4m² đất do ông T đứng tên đã nhận 95.000.000đồng, còn lại 55.000.000đồng khi hoàn thành thủ tục sang tên sẽ trả đủ.

Ông T đứng tên kê khai đăng ký biến động quyền sử dụng đất của ông T và bà E theo 02 GCN QSD đất ông T và bà E đứng tên.

Đối với phần đất ông T đứng tên sau khi chỉnh lý biến động còn lại diện tích 517,1m² (trong đó: 39,3m² đất ONT và 477,8m² đất LNK), phần này đã thực hiện xong thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông B, bà V và đã được cấp GCN QSD đất ngày 24/9/2015.

Đối với phần đất bà E đứng tên sau khi chỉnh lý biến động thành diện tích 520,3m² đất (trong đó: 40m² đất ONT và 480,3m² đất LNK).

Ngày 20/8/2015, bà E chết, phát sinh thừa kế nên không thực hiện được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông B, bà V. Văn phòng công chứng có hướng dẫn thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất của bà E cho ông Nguyễn Văn T1 là con ruột của bà E để ông Nguyễn Văn T1 chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông B, bà V.

Ngày 21/10/2016, ông T và ông T1 lập Đơn xin xác nhận (Tờ thỏa thuận), nội dung: “Sau khi ông T1 được cấp GCN QSD đất thì ông T1 có nghĩa vụ ký chuyển nhượng cho ông B, bà V phân nửa diện tích đất (phần diện tích đất có chứa 40m² đất thổ cư)”, Văn bản thỏa thuận có ông T1, ông T điểm chỉ và ký tên, có sự chứng kiến và xác nhận của ông Nguyễn Văn Ch và ông Bùi Công H (Trưởng và Phó Ban ấp Thượng 1).

Cùng ngày 21/10/2016, ông B có trả cho ông T tiền chuyển nhượng đất còn lại là 14.700.000đồng (đối với việc chuyển nhượng đất do ông T đứng tên GCN QSD), ông T nhận và giao ngay cho ông T1, có lập biên nhận.

Toàn bộ thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông T1 đều do chị Huỳnh Thị Mai H là con của ông B liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền, các khoản phí, lệ phí, các loại thuế đều do ông B xuất tiền nộp, tổng cộng là 37.741.000đồng (gồm: khoản phí, lệ phí, thuế chuyển sang ông T1 là 11.471.000đồng, thuế chuyển mục đích sử dụng đất là 26.270.000đồng). Ông T1 nhận được GCN QSD đất, nhưng ông T1 không thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho ông B, bà V như đã thỏa thuận.

Nay ông B, bà V yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B với bà E đối với diện tích 243,25m² đất (trong đó: 40m² đất ODT và phần còn lại là đất CLN). Yêu cầu ông T và các con của bà E gồm: ông Nguyễn Văn T1, ông Trần Văn H, ông Trần Văn M, có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất diện tích 243,25m² cho ông B, bà V (trong đó: 40m² đất ODT và phần còn lại là đất CLN). Yêu cầu hủy 02 GCN QSD đất do Sở TN và MT tỉnh An Giang cấp cho ông T1.

Trường hợp, Tòa án xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà V với Ông T, bà E vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của HĐ vô hiệu, yêu cầu ông T và các con của bà E phải trả lại các chi phí chuyển mục đích sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất cho ông T1 đứng tên tổng cộng là 37.741.000đồng.

Theo đơn và lời khai của phía bị đơn ông Trần Văn T trình bày:

Ông và bà E chung sống với nhau như vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn, ông và bà E có 2 con chung là anh M và anh H, vợ chồng tạo lập được tài sản chung là 02 căn nhà sàn gắn với diện tích đất hơn 1.000m² đất ONT và CLN, NTS tại ấp Thượng 1, thị trấn Phú Mỹ, huyện Phú Tân, nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của người khác từ năm 1995.

Ngày 22/11/2000, UBND huyện Phú Tân cấp GCN QSD đất cho ông và bà E theo 02 GCN QSD đất số 01507.QSDĐ/bC diện tích 528,4m² đất ONT, CLN do ông đứng tên và GCN QSD đất số 01506.QSDĐ/bC diện tích 486,5m² đất NTS do bà E đứng tên (2 nhà sàn xây dựng trên phần đất NTS do bà E đứng tên).

Do hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn nên năm 2012 ông và bà E có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông B, bà V để lấy tiền trả nợ. Lúc đầu thỏa thuận chuyển nhượng ½ diện tích đất ông T đứng tên và ½ diện tích đất bà E đứng tên với số tiền 150.000.000đồng. Việc chuyển nhượng đất có lập Văn bản theo “Tờ sang nhượng đất ngày 01/01/2014” ông và bà E cùng ký tên, đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho ông B sử dụng.

Do bà E bệnh và cần tiền chữa trị bệnh, nên ông và bà E thỏa thuận chuyển nhượng cho ông B, bà V ½ diện tích đất còn lại do ông đứng tên, tức là chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất ông đứng tên là 528,4m², đã hoàn thành thủ tục sang tên, đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho ông B, bà V sử dụng.

Về quá trình chuyển nhượng đất và đăng ký biến động quyền sử dụng đất thống nhất như ông B, bà V trình bày. Ông B, bà V đã nhận đất, bom cát, san lấp, trồng cây ăn trái, không ai tranh chấp.

Ngày 20/8/2015 bà E chết nên không thực hiện được thủ tục chuyển QSD đất cho ông B, bà V. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền hướng dẫn ông chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông T1 đứng tên để ông T1 chuyển sang lại cho ông và chuyển sang lại cho ông B, nên ông và ông T1 xác lập Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 30/3/2016 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2016. Sau đó, ông và ông T1 lập Đơn xin xác nhận (Tờ thỏa thuận) vào ngày 21/10/2016. Tất cả thủ tục do ông B liên hệ thực hiện, các khoản phí, lệ phí, các loại thuế đều do ông B xuất tiền nộp.

Sau khi ông T1 được cấp GCN QSD đất, ông T1 không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận. Nay ông đồng ý chuyển quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của ông B, bà V và ông không đồng ý yêu cầu độc lập của ông T1. Ngoài ra, ông có yêu cầu phản tố Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông T1 lập ngày 11/10/2016 do hợp đồng này giả tạo vì không có việc giao nhận tiền và không có việc giao nhận đất. Yêu cầu hủy 02 GCN QSD đất do Sở TN-MT tỉnh An Giang cấp cho ông T1 ngày 04/11/2016.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông là con ruột của bà E. Cha, mẹ ông ly hôn khi ông chưa sinh ra nên ông không biết mặt cha, không biết dòng họ bên nội. Khoảng năm 1990, bà E chung sống với Ông T, còn ông thì sống chung với ông, bà ngoại.

Ông tự lập từ khi ông 14 tuổi đến nay, tự ông dành dụm tiền cưới vợ, bà E và ông T không chăm lo cho ông, nhưng ông có đăng ký chung sổ hộ khẩu với bà E tại ấp Thượng 3, thị trấn Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

Bà E và ông T có 02 con chung là H và M và có tạo lập được tài sản chung là diện tích đất tại ấp Thượng 1, thị trấn Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

Sau khi bà E chết được thờ cúng tại căn nhà ấp Thượng 1, thị trấn Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang do Ông T, H và M đang ở. Nguồn gốc đất của bà E và ông T tại ấp Thượng 1, thị trấn Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang là do bà E và ông T cùng mua và cùng cất nhà sinh sống.

Ông không sống chung với bà E nên ông không biết quá trình bà E chuyển

nhượng đất cho ông B, bà V, không biết việc bà E nhận tiền của ông B, bà V.

Sau khi bà E chết, ông T và ông B yêu cầu ông đến VPCC PT ký tên nhận di sản thừa kế của bà E, toàn bộ thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí, các loại thuế đều do ông B liên hệ và nộp tiền. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2016 giữa ông và ông T có ghi nhận tiền chuyển nhượng 290.000.000đồng nhưng thực tế giữa ông và ông T không có việc chuyển nhượng đất, không có việc giao tiền và giao nhận đất.

Ông có lập Đơn xin xác nhận tờ thỏa thuận ngày 21/10/2016, ông có ký tên và điểm chỉ, có người chứng kiến là ông Nguyễn Văn Ch và có xác nhận của Trưởng Ban ấp Thượng 1 là ông Bùi Công H, cùng ngày 21/10/2016, ông T có giao cho ông 14.700.000đồng để trả nợ, vì ông T có mượn tiền để trị bệnh cho bà E, việc nhận tiền có lập biên nhận ký tên.

Sau khi ông được cấp GCN QSD đất thì ông phát hiện diện tích đất của bà E là cấp cho hộ bà E, mà trong sổ hộ khẩu của bà E có ông cùng chung hộ khẩu và ông phát hiện Tờ sang nhượng đất ngày 13/5/2015 giữa bà E, ông T với ông B lập vào lúc bà E đang nằm điều trị bệnh tại Bệnh viện Phú Tân nên ông nghi ngờ có người khác cầm tay bà E in vào tờ sang nhượng, nên ông không thừa nhận có việc bà E chuyển nhượng đất cho ông B theo Tờ sang nhượng đất ngày 13/5/2015.

Ông là con của bà E và ông có đăng ký chung sổ hộ khẩu với bà E nên ông là người được hưởng toàn bộ diện tích đất của bà E để lại và ông đã được cấp 02 GCN QSD đất diện tích 520,3m². Nay ông không đồng theo yêu cầu khởi kiện của ông B, bà V và không đồng ý yêu cầu phản tố của Ông T. Ông có yêu cầu độc lập xác định Tờ sang nhượng đất ngày 13/5/2015 giữa Ông T, bà E với ông B vô hiệu.

Diện tích 520,3m² đất trên, ông đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn T - Chi nhánh An Giang - Phòng giao dịch Phú Tân để vay tiền, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp nêu trên.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mai H, ông Trần Văn H, ông Trần Văn M trình bày: Thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông B và bà V.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mộng T trình bày: Thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông T1.

Theo Văn bản và lời khai của Sở TN và MT tỉnh An Giang trình bày:

Khu đất diện tích 486,5m² đất nuôi trồng thủy sản do hộ bà E quản lý, sử dụng theo GCN QSD đất số 01506/bC cấp ngày 22/11/2000. Ngày 03/8/2015, Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Phú Tân chỉnh lý điều chỉnh diện tích 486,5m²

sang diện tích 520,3m² (tăng 33,8m²) và được UBND huyện Phú Tân cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất NTS sang ONT diện tích 40m² và CLN diện tích 480,3m² theo Quyết định số: 2802/QĐ- UBND ngày 20/7/2015.

Ngày 30/3/2016, những người thuộc hàng thừa kế của bà E thống nhất giao di sản thừa kế cho ông T1 theo Văn bản phân chia di sản thừa kế được công chứng ngày 11/10/2016, đồng thời ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng cùng ngày 11/10/2016 và nộp hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2016. Ngày 02/11/2016, VPĐKĐĐ Chi nhánh Phú Tân chỉnh lý biến động Giấy chứng nhận chuyển nhượng cho ông T1, Sở TN-MT tỉnh An Giang cấp đổi GCN QSD đất cho ông T1 với diện tích 520,3m² đất ODT và CLN theo GCN QSD đất số vào sổ CS05531, CS05532 ngày 04/11/2016.

Căn cứ vào Điều 37 của Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Sở TN-MT tỉnh An Giang cấp đổi GCN QSD đất cho ông T1 là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Lục Văn T do ông Lục Văn T đại diện trình bày:

Năm 2015, VPCC PT (nay là VPCC Lục Văn Tiến) tiếp nhận hồ sơ công chứng Văn bản phân chia di sản thừa kế của bà E theo đơn yêu cầu của Ông T. Theo hồ sơ yêu cầu công chứng thể hiện như sau: Bà E và ông T chung sống với nhau như vợ chồng, có 02 con chung: Anh H và anh M; bà E có con riêng là ông T1; bà E và ông T có tạo lập được quyền sử dụng đất theo GCN QSD đất số 01506.QSDĐ/bC do UBND huyện Phú Tân cấp ngày 22/11/2000 do bà E đứng tên diện tích 486,5m² loại đất ao tọa lạc thị trấn Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang; anh H và anh M có Văn bản xác nhận diện tích đất nêu trên là tài sản riêng của bà E và Ông T, không có sự đóng góp của các thành viên trong hộ gia đình.

Như vậy, quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của bà E và Ông T, bà E chết nên ½ quyền sử dụng đất nêu trên là di sản thừa kế của bà E, hàng thừa kế của bà E gồm có chồng là ông T và con ruột là ông T1. VPCC tiến hành thủ tục lập Văn bản phân chia di sản của bà E là ½ quyền sử dụng đất nêu trên, ông T và ông T1 thỏa thuận giao di sản của bà E cho ông T1 được hưởng.

Đối với tài sản của ông T là ½ quyền sử dụng đất nêu trên, ông T chuyển nhượng cho ông T1 với số tiền 290.000.000đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2016, số công chứng: 1358/2016, quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐCN.

Ông T và ông T1 ký tên, điểm chỉ vào Văn bản công chứng là hoàn toàn tự nguyện nên VPCC tiến hành công chứng các giao dịch giữa ông T và ông T1 là

đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn T Chi nhánh An Giang - Phòng giao dịch Phú Tân có văn bản trình bày:

Ông Nguyễn Văn T1 có nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn T - Chi nhánh An Giang - Phòng giao dịch Phú Tân, với số tiền là 271.747.000đồng (gồm: Vốn vay là 268.800.000đồng, lãi suất tạm tính đến ngày 24/4/2020 là 2.947.000đồng), ông T1 có thể chấp tài sản tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp tài sản số LD1903100093 ngày 31/01/2019. Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án xét xử trên cơ sở đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm thì đề nghị Tòa án đảm bảo quyền được ưu tiên thanh toán theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 01/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, đã tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông B (gồm: Bà V, chị G, chị H, chị Tr, chị K) về yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông T, bà E với ông B, bà V đối với diện tích 243,25m² đất.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông B (gồm: Bà V, chị G, chị H, chị Tr, chị K) về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS05532 ngày 04/11/2016, diện tích 40m² đất ODT và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05531 ngày 04/11/2016, diện tích 480,3m² đất CLN do Sở TN và MT tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Văn T1.

3/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn T đối với ông Nguyễn Văn T1 về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/2016 giữa ông T với ông T1 vô hiệu.

4/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS05532 ngày 04/11/2016, diện tích 40m² đất ODT và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05531 ngày 04/11/2016, diện tích 480,3m² đất CLN do Sở TN và MT tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Văn T1.

5/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T1 đòi tuyên bố Tờ sang nhượng đất do ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị E lập ngày 13/5/2015 vô hiệu.

6/ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông T, bà E với ông B, bà V đối với diện tích 243,25m² đất tại ấp Thượng 1, thị trấn Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang vô hiệu.

7/ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày

11/10/2016 giữa ông T với ông T1 vô hiệu.

8/ Tuyên bố Tờ sang nhượng đất do ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị E lập ngày 13/5/2015 vô hiệu.

9/ Buộc ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà V và những người thừa kế của ông Huỳnh Văn B (gồm: Bà V, chị G, chị H, chị Tr, chị K) số tiền: 136.322.075đồng (trong đó: Hoàn trả tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 75.000.000đồng và bồi thường thiệt hại là 61.322.075đồng).

10/ Buộc ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho bà V và những người thừa kế của ông B (gồm: Bà V, chị G, chị H, chị Tr, chị K) chi phí chuyển quyền sử dụng đất cho ông T1 là 11.471.000đồng.

11/ Buộc bà V và những người thừa kế của ông B (gồm: Bà V, chị G, chị H, chị Tr, chị K) có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T1 diện tích 40m² đất ở và diện tích 216,6m² đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS05532 ngày 04/11/2016, diện tích 40m² đất ODT và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05531 ngày 04/11/2016, diện tích 480,3m² đất CLN do Sở TN và MT tỉnh An Giang cấp cho ông Nguyễn Văn T1. Vị trí thửa đất thể hiện theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh Phú Tân lập ngày 09/3/2018.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến án phí, các chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 14/7/2020 ông Nguyễn Văn T1 làm đơn kháng cáo, nêu lý do: Yêu cầu buộc ông T khắc phục hậu quả cho phía V số tiền 136.322.075đồng, trong đó có 75.000.000đồng tiền sang nhượng đất, và 61.322.075đồng bồi thường thiệt hại, mà ông T đã chuyển nhượng đất của hộ gia đình ông.

Ngày 14/7/2020 bà Đặng Thị Cẩm V làm đơn kháng cáo, nêu lý do: Các Hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp, tất cả chỉ là do sự bội tín của ông T1, yêu cầu phúc xử bác yêu cầu độc lập của ông T1.

Ngày 14/7/2020 ông Trần Văn T làm đơn kháng cáo, nêu lý do: Lỗi trong vụ tranh chấp này hoàn toàn là do ông T1 bội tín, nên đề nghị bác yêu cầu của ông T1.

Ngày 28/7/2020 Viện trưởng VKSND cấp cao tại Tp.HCM ban hành Quyết định kháng nghị số 28/QĐKNPT-VKS-DS, có nội dung: Đề nghị phúc xử theo hướng chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, công nhận QSD đất diện tích 243,24m² nêu trên cho bà V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B. Chấp nhận yêu cầu của Ông T, Hủy 2 Giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông Nguyễn Văn T1 gồm: Giấy chứng nhận QSD đất số CS05531 ngày 04/11/2016

với diện tích 40m² đất ODT và Giấy chứng nhận QSD đất số CS05531 ngày 04/11/2016 với diện tích 480,3m² đất CLN của Sở TN và MT tỉnh An Giang .

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn bà V, Luật sư của nguyên đơn và phía bị đơn ông T vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông T1, hủy Hợp đồng chuyển nhượng của ông T sang cho ông T1 và đề nghị công nhận việc chuyển nhượng giữa ông T bà E với phía ông B là hợp pháp để công nhận quyền sử dụng đất được mua của phía ông B là hợp pháp.

Phía người liên quan ông T1 và luật sư bảo vệ ông T1 cho rằng, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử hủy các Hợp đồng chuyển nhượng, không công nhận diện tích đất chuyển nhượng giữa Ông T, bà E đối với phía ông B là phù hợp, ngoài ra công nhận diện tích đất của bà E giao cho ông T1 là đúng, đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn, của phía bị đơn cũng như không chấp nhận đề nghị kháng nghị của Viện trưởng VKSND cấp cao tại Tp.HCM. Riêng về vấn đề bồi thường, thì phía người liên quan xác định là lỗi không phải là của ông T1 mà lỗi là do phía ông T cũng như những người liên quan khác, vì vậy đề nghị sửa án sơ thẩm đối với phần xác định phần lỗi này và giữ nguyên các phần khác.

Đại diện VKSND cấp cao tại Tp.HCM phát biểu quan điểm cho rằng:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục theo luật định, tại phiên tòa những người tham gia tố tụng cũng đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định không công nhận hợp đồng giữa ông B và ông T là chưa phù hợp vì ngoài giấy lẫn tay ký tên giữa các bên còn có nhiều tài liệu khác, chứng minh có việc chuyển nhượng đúng ý chí của bà E kể cả các giấy nhận tiền cũng thể hiện có sự tham gia của bà E. Ngoài ra, việc ông T chuyển nhượng cho phía ông T1 là giả cách nên đề nghị chấp nhận kháng nghị theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận quyền sử dụng diện tích đất 243,25m² cho phía bà V và những người thừa kế của ông B, chấp nhận yêu cầu của phía bị đơn là hủy 2 giấy chứng nhận được cấp cho ông T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo, kháng nghị: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà V, bị đơn ông T và người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông T1, cũng như Quyết định

kháng nghị của Viện trưởng VKSND cấp cao tại Tp.HCM đều làm trong hạn luật định, nên thủ tục kháng cáo, kháng nghị hợp lệ.

[2] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[2.1] Nguồn gốc phần đất mà các bên tranh chấp có diện tích 520,3m² là của bà E, được UBND huyện Phú Tân đã cấp cho hộ bà E vào ngày 22/11/2020 với diện tích là 486,50m² mặc dù trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà E, nhưng đất này không phải đất giao khoán cho các thành viên hộ gia đình, mà nguồn gốc do bà E nhận chuyển nhượng từ những người khác.

Bà E có chung sống với ông T và có hai người con chung là Trần Văn M và Trần Văn H, còn ông T1 là con riêng của bà E, ông T1 thừa nhận sống riêng với bà E từ nhỏ, nên cũng không có công sức tôn tạo gìn giữ đất.

[2.3] Năm 2012, Ông T, bà E chuyển nhượng một phần đất cho ông B diện tích 243,25m² với giá là 75.000.000đồng, không có làm giấy tờ dù đã nhận đủ tiền, đã giao nhận đất xong, ông B đã san lấp cải tạo đất, trồng cây ăn trái trên đất.

Ngày 13/5/2015, hai bên có viết giấy tay chuyển nhượng, có chữ ký của ông T và dấu lẫn tay của bà E, nhưng do khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì phần đất ông B nhận chuyển nhượng không đủ tách thửa nên ông B đã nộp số tiền 37.441.000đồng để chuyển mục đích sử dụng đối với diện tích 40m² thổ cư, khi chưa làm thủ tục hoàn chỉnh thì ngày 20/8/2015 bà E chết.

Ngày 11/10/2016 ông T có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho T1 phần diện tích đất trên với giá 290.000.000đồng, ông T1 thừa nhận Hợp đồng này là giả cách vì thực tế không nhận đất, không nhận tiền, mục đích chuyển nhượng là để ông T1 hoàn thành thủ tục hợp thức hóa giấy tờ, sau khi hợp thức hóa xong thì ông T1 sẽ chuyển nhượng lại cho ông T và ông B.

Tại Giấy thỏa thuận ông T và ông T1 lập ngày 21/10/2016 có ghi: “Sau khi ông T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông T1 phải thực hiện hai nghĩa vụ là: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T diện tích 263,7m² (là phần gắn liền với 2 căn nhà) và phân nửa quyền sử dụng đất (phần đất có diện tích 40m²) còn lại sẽ chuyển cho ông B và bà V”. Nhưng khi được cấp hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong, ông T1 không chuyển nhượng như thỏa thuận, mà đem thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn T, Chi nhánh An Giang, Phòng giao dịch Phú Tân để vay tiền.

Phía ông T1 nại ra, bà E lúc ký HĐ chuyển nhượng đang trị bệnh, nên bị hạn chế năng lực dân sự khi ký kết, nên ông nghi ngờ việc chuyển nhượng không đúng ý chí của bà E.

Tuy nhiên, bà E ngoài việc lẫn tay trên Hợp đồng chuyển nhượng, thì bà E còn có các giao dịch khác thể hiện ở các Văn bản như: Biên nhận tiền cọc ngày 28/11/2013 giữa ông T và bà E với ông B, Tờ sang nhượng đất ngày 01/01/2014 giữa Ông T, bà E với B, Giấy thỏa thuận giữa ông T với ông T1 ngày 21/10/2016. Do đó có cơ sở xác định Ông T, bà E đã chuyển nhượng đất xong cho ông B khi bà E còn đang khỏe mạnh, đủ năng lực hành vi dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng ý chí của mình, phía ông B đã nhận đất, trồng cây, san lấp và sử dụng hợp pháp, nên cũng đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b, mục b3, khoản 2.3, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[2.4] Ông T1 được cấp Giấy chứng nhận khi đất, trong khi đất này ông B và bà V đã chuyển nhượng và sử dụng hợp pháp, do đó việc cấp Giấy chứng nhận nêu trên cho ông T1 là không đúng đối tượng, không có căn cứ để xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật, như đã viện dẫn, nên yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn và yêu cầu của bị đơn có cơ sở chấp nhận.

Xét, phần đất 520,3m² là tài sản trong thời kỳ hôn nhân của ông T và bà E, ông T và bà E đã chuyển nhượng đất cho ông B và bà V diện tích 243,25m², phần còn lại là 263,7m² đây là phần gắn liền giữa 2 căn nhà, theo thỏa thuận ông T và ông T1 đã ký thì ông T1 phải trả lại phần còn lại này cho Ông T.

[2.3] Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu của bị đơn và chấp nhận yêu cầu của phía ông T1 là chưa xem xét đến các tài liệu, chứng cứ đã có trong hồ sơ như đã viện dẫn, do đó cấp phúc thẩm có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V, ông T và chấp nhận đề nghị kháng nghị của Viện trưởng VKSND cấp cao tại Tp.HCM.

Quá trình giải quyết vụ án, tài sản là quyền sử dụng đất có liên quan đến việc ông T1 thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn T, Chi nhánh An Giang, Phòng giao dịch Phú Tân, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc giải quyết quyền lợi cho phía Ngân hàng là người thứ ba ngay tình, vấn đề trên cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, do đó cần thiết phải hủy Bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm để giải quyết lại đối với vấn đề này, theo quy định của pháp luật.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4] *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Do hủy án sơ thẩm nên đương sự không phải chịu án phí DSPT theo luật định.

Vì các lẽ trên. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ Luật tố tụng Dân sự 2015

QUYẾT ĐỊNH

1/ Hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số 25/DSST ngày 01/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân tỉnh An Giang giải quyết theo quy định của pháp luật.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

3/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí DSPT. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn T1, bà Đặng Thị Cẩm V mỗi người 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp lần lượt theo các biên lai thu số 0005271 ngày 15/7/2020 và số 0005274 ngày 20/7/2020 đều của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

4/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao.
- VKSNDCC tại Tp. HCM.
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.
- Các đương sự (Để thi hành).
- Lưu văn phòng; hồ sơ vụ án, PQH.

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

LÊ HOÀNG TẤN