

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 205 /2021/DS-PT

Ngày 01 - 6 - 2021

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”

**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 Nguyễn Thanh Phong.

*Các Thẩm phán:* Ông Huỳnh Việt Trung.

Ông Trương Vĩnh Hữu.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Trúc Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:**  
Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 119/2021/TLPT-DS ngày 05/4/2021 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 225/2020/DS-ST ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 136/2021/QĐ-PT ngày 12/4/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hồng H, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp Bình Cách, xã Y, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn:* Chị Trần Thị Kim P, sinh năm 1987 (có mặt) (Giấy ủy quyền ngày 21/11/2019).

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn B, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1975;

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn:* Chị Trần Thị T, sinh năm 1974 (có mặt) (Giấy ủy quyền ngày 27/8/2020);

Địa chỉ: Ấp Bình Cách, xã Y, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Tạm trú: Ấp Phú Quới, xã Y, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn:* Bà Trương Thị U, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Bình Cách, xã Y, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn:* Chị Trần Thị T, sinh năm 1974 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Bình Cách, xã Y, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Tạm trú: Ấp Phú Quới, xã Y, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

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

1/ Anh Phạm Minh T1, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Hòa Thân, xã Đ, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

2/ Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1949 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Phú Quới, xã Y, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

3/ Ông Nguyễn Tấn V, sinh năm 1952 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Bình Nhựt, xã C, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

4/ Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1955 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Bình Tây, xã N, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

5/ Bà Vương Thị B, sinh năm 1957 (xin vắng mặt);

6/ Chị Nguyễn Vương Phương U1, sinh năm 1986 (vắng mặt);

7/ Chị Nguyễn Vương Kim T3, sinh năm 1989 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 10, Đường 8, Khu phố 3, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Vạn Thành, xã B, huyện Đ, tỉnh Tiền Giang.

9/ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1961 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Bình Cách, xã Y, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

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

Địa chỉ: Ấp Bình Cách, xã Y, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

11/ Anh Trần Văn Tr, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Bình Hòa Long, xã BN, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

12/ Văn phòng công chứng T (hiện nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng Kh);

*Đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Hoàng Kh - Trưởng Văn phòng (xin vắng mặt).

Trụ sở: Khu phố 3, thị trấn B, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

13/ Văn phòng Công chứng Phú M.

*Đại diện theo pháp luật:* Ông Bùi Phú M - Trưởng Văn phòng (xin vắng mặt).

Trụ sở: số 139, Nguyễn Trọng D, ấp Hưng Hòa, xã LH, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

14/ Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang (xin vắng mặt);

Trụ sở: Khu phố 4, thị trấn B, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn anh Nguyễn Thanh H1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị T, anh Phạm Minh T1.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

\* Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Hồng H trình bày:

Cha của ông là cụ Nguyễn Văn Vinh (chết năm 2007) và mẹ là cụ Bùi Thị Hượi (chết năm 2014). Vào năm 1989, cha của ông có cho ông 01 phần đất diện tích ngang 12m, dài 28m, đất tại ấp Bình Cách, xã Y, huyện T. Sau khi được cho đất, vào năm 1995 ông đã cất 01 căn nhà tole, cột xi-măng. Đến năm 2000, ông đi làm ở Thành phố Hồ Chí Minh nên ông đã tháo dỡ căn nhà nêu trên. Đến năm 2011 ông về quê tiếp tục sinh sống và vợ chồng ông đã cất nhà ở trên phần đất này.

Năm 2007 khi cụ Vinh chết, anh H1 đã tự ý kê khai toàn bộ diện tích của cụ Vinh để lại trong đó có cả phần đất mà cụ Vinh cho ông và ông đã cất nhà ở. Sau đó, ông có nhiều lần yêu cầu anh H1 giao sổ đỏ để làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất nhưng anh H1 không chịu dẫn đến hai bên tranh chấp và ông đã khiếu nại tại Ủy ban nhân dân xã Y, huyện T. Theo biên bản hòa giải tại xã Y ngày 22/4/2016 giữa ông và anh H1 đã thỏa thuận anh H1 chuyển nhượng cho ông diện tích ngang 12m, dài 28m, hai bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng T ngày 18/7/2016, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông đã giao cho anh H1 số tiền 15.000.000 đồng.

Thời điểm anh H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông thì anh H1 cũng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B, ông Ánh diện tích 257,1m<sup>2</sup> và bà B, ông Ánh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn anh H1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông diện tích 385,1m<sup>2</sup>. Hiện nay bà B, ông Ánh đã xây hàng rào để phân định ranh giới giữa thửa đất của ông với đất của bà B, ông Ánh. Khi ông Ánh, bà B xây hàng rào thì bà B, ông Ánh đã xây lấn sang phần đất mà anh H1 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông có diện tích ngang 1,4m, chiều dài là 28m.

Đến năm 2017, ông đã khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh H1, chị T. Trong quá trình Tòa án giải quyết thì anh H1 đã chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho anh Phạm Minh T1, hiện nay anh T1 đã được đứng tên quyền sử dụng đất theo điều chỉnh trang 4.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H1, chị T và anh T1 đối với phần đất đang tranh chấp; yêu cầu Tòa án kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T hủy điều chỉnh trang 4 với nội dung "Chuyển nhượng cho anh Phạm Minh T1"; yêu cầu anh H1, chị T thực hiện thủ tục để ông được đứng tên diện tích đất là 361m<sup>2</sup> tọa lạc ấp Bình Cách, xã Y, huyện T, tỉnh Tiền Giang; ông H tiếp tục trả cho anh H1, chị T số tiền 5.000.000 đồng còn lại theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

\* Bị đơn anh Nguyễn Thanh H1 trình bày:

Do anh bị bệnh tai biến nên có những việc anh không nhớ rõ, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng T đúng là chữ ký của anh và vợ anh là chị T, diện tích ghi trong hợp đồng chuyển nhượng không đúng ý của anh, lúc đó ý của anh chỉ sang nhượng cho ông H ngang theo thửa đất là 12m, chiều dài đến mí nhà của ông H, còn phần từ mí nhà của ông H trở ra phía sau thì anh không đồng ý. Vợ chồng anh chỉ nhận số tiền 15.000.000 đồng của ông H, do đó ông H còn nợ lại vợ chồng anh số tiền 5.000.000 đồng.

Nay anh chỉ đồng ý ký chuyển nhượng cho ông H diện tích ngang 12m, chiều dài hết mí nhà của ông H, còn diện tích phía sau thì để lại của vợ chồng anh.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị T trình bày:

Chị thừa nhận vào ngày 18/7/2016 chị và anh H1 có cùng ông H, bà U ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 385,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa 410, tờ bản đồ số 7, loại đất trồng cây lâu năm (sau khi đã tách từ thửa 220, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.844,3m<sup>2</sup>), giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 20.000.000 đồng. Tuy nhiên, do anh H1 bị bệnh nói chuyện không suông câu nên khi lập Hợp đồng ý của anh H1 là thửa 410 chừa lại ở hướng Nam tức phía sau nhà của ông H chừa lại diện tích có chiều ngang 12m, chiều dài 10m để vợ chồng chị cất nhà sinh sống, phần còn lại thì chuyển nhượng cho ông H. Sau khi ký hợp đồng thì anh H1 mới biết chuyển nhượng hết thửa 410 cho ông H nên không đồng ý giao sổ đỏ sang tên. Đồng thời hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng nhưng vợ chồng chị chỉ nhận có 15.000.000 đồng.

Nguồn gốc phần đất nêu trên là vợ chồng chị được nhận thừa kế của cụ Nguyễn Văn Vinh là cha của anh H1 để lại.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 10/4/2017 chị T chỉ đồng ý chuyển nhượng cho ông H một phần thửa 410, cụ thể chuyển nhượng diện tích có chiều ngang hết thửa 410, còn chiều dài tính từ mặt trước của thửa đất kéo thẳng đến mí nhà của ông H.

Trong quá trình Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông H với anh H1, chị T thì vào ngày 10/01/2019 vợ chồng chị đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích phần đất đang tranh chấp cho anh Phạm Minh T1. Thời điểm chuyển nhượng đất cho anh T1, vợ chồng chị không cung cấp cho anh T1 biết phần đất chuyển nhượng cho anh T1 đang tranh chấp với ông H, vợ chồng anh chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T1 chứ không chuyển nhượng tài sản trên đất. Trên phần đất tranh chấp có căn nhà của ông H đã xây dựng cách đây 12 năm đến 13 năm. Hiện nay anh T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay vợ chồng chị không đồng ý chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa 410 theo yêu cầu của ông H. Vợ chồng chị sẽ trả lại cho ông H số tiền 15.000.000 đồng mà vợ chồng chị đã nhận.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Minh T1 trình bày:

Anh đã nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 410, diện tích 385,1m<sup>2</sup>, đất tại ấp Bình Cách, xã Y, huyện T, tỉnh Tiền Giang của anh H1, chị T với giá 85.000.000 đồng. Anh đã giao tiền đủ cho anh H1, chị T và anh đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo điều chỉnh trang 4. Sau khi anh đứng tên quyền sử dụng đất thì anh mới biết đất đang do ông H quản lý, sử dụng và trên đất có căn nhà của ông H. Thời điểm anh nhận chuyển nhượng thì anh H1, chị T không cung cấp thông tin phần đất nêu trên đang tranh chấp với ông H. Phần đất nêu trên anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật nên anh không đồng ý với yêu cầu của ông H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với anh H1, chị T; anh không đồng ý với yêu cầu của ông H yêu cầu kiến nghị hủy điều chỉnh trang 4 về việc công nhận quyền sử dụng đất cho anh. Ngoài ý kiến nêu trên thì anh không có yêu cầu gì khác.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn Tr trình bày:

Năm 2016, anh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh H1, chị T và anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/9/2016 với thửa đất 413, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.004,6m<sup>2</sup>, đất tại ấp Bình Cách, xã Y. Phần đất anh nhận chuyển nhượng là 01 phần thửa đất số 220, tờ bản đồ số 7 do anh H1, chị T đứng tên quyền sử dụng đất.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:

Cụ Vinh và cụ Huyệt là cha mẹ ruột của bà, nguồn gốc thửa đất 220, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.023,1m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp Bình Cách, xã Y mà anh H1, chị T đứng tên quyền sử dụng đất là của cụ Vinh để lại. Thời điểm thỏa thuận phân chia phần đất nêu trên thì bà không tranh chấp, bà đồng ý để anh H1, chị T đứng tên quyền sử dụng đất.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:

Cụ Vinh và cụ Huyệt là cha mẹ ruột của bà, nguồn gốc thửa đất 220, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.023,1m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp Bình Cách, xã Y mà ông anh H1, chị T đứng tên quyền sử dụng đất là của cụ Vinh để lại. Thời điểm thỏa thuận phân chia phần đất nêu trên thì bà không tranh chấp, bà đồng ý để anh H1, chị T đứng tên quyền sử dụng đất.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:

Cụ Vinh và cụ Huyệt là cha mẹ ruột của bà, nguồn gốc thửa đất 220, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.023,1m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp Bình Cách, xã Y mà anh H1, chị T đứng tên quyền sử dụng đất là của cụ Vinh để lại. Thời điểm thỏa thuận phân chia phần đất nêu trên thì bà không tranh chấp, bà đồng ý để anh H1, chị T đứng tên quyền sử dụng đất.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Thị B trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Ngọc Ánh, còn ông H và anh H1 là em của ông Ánh. Vào năm 2016, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng diện tích 251,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa 411 và diện tích 202,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa 412, đất tại ấp Bình Cách, xã Y, huyện T. Diện tích đất mà vợ chồng bà nhận chuyển nhượng thuộc 01 phần thửa đất 220, tờ bản đồ số 7, diện tích 2023,1m<sup>2</sup> đất do anh H1, chị T đứng tên. Nguồn gốc đất là của cụ Vinh để lại.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Ánh trình bày:

Ông là anh của ông H và anh H1. Vào năm 2016 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng diện tích 251,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa 411 và diện tích 202,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa 412, đất tại ấp Bình Cách, xã Y, huyện T. Diện tích đất mà vợ chồng ông nhận chuyển nhượng thuộc 01 phần thửa đất 220, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.023,1m<sup>2</sup> đất do anh H1, chị T đứng tên. Nguồn gốc đất thửa 220 là của cha ông cụ Vinh để lại. Thời điểm năm 2009 khi anh H1, chị T đứng tên quyền sử dụng đất thì ông không có tranh chấp.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày:

Cụ Vinh và cụ Huyết là cha mẹ ruột của bà, nguồn gốc thửa đất 220, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.023,1m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp Bình Cách, xã Y mà anh H1, chị T đứng tên quyền sử dụng đất là của cụ Vinh để lại. Thời điểm thỏa thuận phân chia phần đất nêu trên thì bà không tranh chấp, bà đồng ý để anh H1, chị T đứng tên quyền sử dụng đất.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Cụ Vinh và cụ Huyết là cha mẹ ruột của bà, nguồn gốc thửa đất 220, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.023,1m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp Bình Cách, xã Y mà anh H1, chị T đứng tên quyền sử dụng đất là của cụ Vinh để lại. Thời điểm thỏa thuận phân chia phần đất nêu trên thì bà không tranh chấp, bà đồng ý để anh H1, chị T đứng tên quyền sử dụng đất.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Hoàng Kh trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà U với anh H1, chị T được Công chứng viên Văn phòng công chứng T (hiện nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng Kh) công chứng ngày 18/7/2016, số công chứng 001625, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD đã thực hiện đúng quy định tại Điều 40 Luật công chứng. Công chứng viên lập hợp đồng dựa trên ý chí của các bên và kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T. Theo kết quả đo đạc thì diện tích mà anh H1 chuyển nhượng là 385,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa 410, đất tại ấp Bình Cách, xã Y, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Anh H1 đã ký vào phiếu xác nhận kết quả đo đạc nhưng nay anh H1 cho rằng chỉ đồng ý chuyển nhượng 01 phần thửa đất 410 là có sự mâu thuẫn tới kết quả đo đạc. Theo quy định tại khoản 3 Điều 5 Luật công chứng quy định "Hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch

được công chứng không phải chứng minh trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu".

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Phú M trình bày:

Vào ngày 10/01/2019, anh H1 và chị T cùng với anh T1 đến Văn phòng công chứng Phú M yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CG673969, sổ vào sổ cấp giấy CS04820 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 16/12/2016. Sau khi kiểm tra đầy đủ thông tin thì Văn phòng công chứng Phú M tiến hành soạn thảo Hợp đồng và công chứng cùng ngày 10/01/2019. Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đúng quy định về trình tự thủ tục công chứng theo pháp luật hiện hành. Đối với yêu cầu của ông H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2019 giữa anh H1, chị T với anh T thì Văn phòng công chứng không ý kiến.

\* Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Chị P là đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông H trình bày: Ông H vẫn giữ yêu cầu khởi kiện yêu cầu anh H1, chị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết ngày 18/7/2016 tại Văn phòng công chứng T nhưng ông H chỉ yêu cầu anh H1, chị T thực hiện thủ tục để ông được cấp giấy theo diện tích đo đạc thực tế là 361m<sup>2</sup>, đất tại ấp Bình Cách, xã Y, huyện T, còn diện tích bà B, ông Ánh xây hàng rào lấn sang thì ông không yêu cầu vì hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H với anh H1, chị T thực hiện đúng quy định pháp luật, ông H đã giao cho anh H1, chị T số tiền 15.000.000 đồng, đồng thời trên phần đất tranh chấp có căn nhà của ông H được xây dựng hơn 10 năm. Trong quá trình tranh chấp thì vào tháng 01/2019 anh H1, chị T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tranh chấp cho anh T1 và anh T1 đã được cấp giấy theo điều chỉnh trang 4, do đó ông H, bà U khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2019 giữa anh H1, chị T và anh T1 đối với diện tích đất tranh chấp; yêu cầu Tòa án kiến nghị hủy việc điều chỉnh trang 4 về công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp cho anh T1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị T đồng thời là đại diện ủy quyền của anh H1 trình bày: Nguồn gốc đất mà ông H đang tranh chấp nằm trong tổng diện tích 2.023,1m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp Bình Cách, xã Y, huyện T là vợ chồng chị được nhận thừa kế của cụ Vinh để lại. Vợ chồng chị hoàn toàn không có bán đất cho ông H, bà U. Mặc dù chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị với vợ chồng ông H, bà U được Công chứng tại Văn phòng công chứng T vào ngày 18/7/2016 là của vợ chồng chị nhưng trên thực tế hai bên chưa thỏa thuận giá cả chuyển nhượng, do nể tình ông H là anh em của anh H1 nên chị mới kêu anh H1 ký tên vào hợp đồng, sau khi ký hợp đồng do không thỏa thuận được giá nên chị đã rút lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho ông H, bà U. Sau khi rút lại hồ sơ cấp giấy của ông H thì vợ chồng chị có nhận của ông H số tiền 15.000.000 đồng. Trong quá trình ông H khởi kiện tranh chấp, do gia đình gặp khó khăn nên vợ chồng chị đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 385,1m<sup>2</sup> đất cho anh T1, trên phần đất này có căn nhà của ông H nhưng vợ chồng chị chỉ chuyển nhượng đất chứ không chuyển nhượng tài sản trên đất cho anh T1, hiện nay anh T1 đã đứng tên quyền sử dụng đất. Trên phần đất mà vợ chồng chị chuyển nhượng cho anh T1 có căn nhà của ông H đã xây dựng khoảng 12 năm đến 13 năm là do vợ chồng chị cho ông H cất nhà ở tạm (hai bên không làm giấy tờ). Nay vợ chồng chị không đồng ý chuyển nhượng đất theo yêu cầu của ông H, vợ chồng chị đồng ý trả lại cho ông H số tiền 15.000.000 đồng đã nhận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh T1 trình bày: Khi anh nhận chuyển nhượng diện tích 385,1m<sup>2</sup> đất, tọa lạc ấp Bình Cách, xã Y, huyện T thì giấy tờ đất thể hiện anh H1, chị T là chủ sở hữu. Hai bên đã ký kết hợp đồng tại Văn phòng công chứng Phú M và Văn phòng đăng ký đất đai đã điều chỉnh trang 4 công nhận quyền sử dụng đất cho anh, do đó việc anh nhận chuyển nhượng đất và được công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 385,1m<sup>2</sup> là hoàn toàn hợp pháp và đúng quy định pháp luật. Sau khi đã được đứng tên giấy tờ đất thì anh mới biết trên đất có nhà của ông H và đất đang do ông H quản lý. Diện tích đất nêu trên thuộc sở hữu của anh nên anh không đồng ý với yêu cầu của ông H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh với anh H1, chị T; yêu cầu Tòa án kiến nghị hủy điều chỉnh trang 4 đối với việc công nhận quyền sử dụng đất cho anh. Trong trường hợp nếu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh với anh H1, chị T thì anh không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng vì anh sẽ kháng cáo và yêu cầu Tòa án cấp trên xem xét lại.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà U trình bày: Bà thống nhất với nội dung yêu cầu khởi kiện của ông H, bà không có ý kiến khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B trình bày: Sau khi cụ Vinh chết thì anh H1, chị T làm thủ tục đứng tên toàn bộ diện tích đất của cụ Vinh để lại, trên phần đất này có căn nhà mà vợ chồng ông bà đã bỏ tiền xây dựng, sửa chữa để cụ Vinh ở. Do nghe anh H1, chị T bán đất nên năm 2014 vợ chồng bà có khiếu nại ở xã Y, huyện T. Khi xã giải quyết thì vợ chồng anh H1, chị T nhận sai khi làm thủ tục hưởng di sản thừa kế của cụ Vinh để lại mà không được sự đồng ý của tất cả các anh chị em. Anh H1, chị T đã đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng bà 02 thửa đất trong đó có 01 thửa đất có căn nhà thờ và 01 thửa đất có căn nhà của anh H1, chị T chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà. Năm 2016 vợ chồng bà với vợ chồng anh H1, chị T đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vợ chồng bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V, bà C, bà L, bà M, bà N trình bày: Khi anh H1, chị T làm thủ tục để hưởng di sản thừa kế của cụ Vinh để lại chỉ có 04 người con của cụ Vinh là anh H1, ông V, bà M, bà N cùng với cụ

Huật có ký tên trong văn bản phân chia di sản thừa kế nhưng thời điểm đó anh H1 nói rằng ký tên để làm thủ tục sang tên phần đất mà cụ Vinh đã bán cho người khác chứ không nói là ký tên để anh H1 được hưởng di sản thừa kế của cụ Vinh. Do anh H1 đã được đứng tên quyền sử dụng đất và đã chuyển nhượng cho anh Tr, bà B, ông Ánh nên mọi người không tranh chấp đối với toàn bộ diện tích đất cụ Vinh để lại mà anh H1 đã được cấp giấy năm 2009. Đối với diện tích đất mà ông H đang tranh chấp với anh H1, chị T thì phần đất này trước đây cụ Vinh đã cho ông H, ông H đã cất nhà ở từ lâu. Nay giữa vợ chồng ông H, bà U tranh chấp với anh H1, chị T diện tích đất có nhà của ông H thì ông V, bà C, bà L, bà M không tranh chấp và đề nghị Tòa án xét xử phần đất nêu trên cho ông H.

\* Bản án dân sự sơ thẩm số 225/2020/DS-ST ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 123 và Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng H và bà Trương Thị U đối với anh Nguyễn Thanh H1 và chị Trần Thị T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng H, bà Trương Thị U và anh Nguyễn Thanh H1, chị Trần Thị T đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 361m<sup>2</sup>, thuộc thửa 410, tờ bản đồ số 7, đất tại ấp Bình Cách, xã Y, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Buộc anh Nguyễn Thanh H1, chị Trần Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H1, chị T với ông H, bà U đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 361m<sup>2</sup>, thuộc thửa 410, tờ bản đồ số 7, đất tại ấp Bình Cách, xã Y, huyện T, tỉnh Tiền Giang (có sơ đồ kèm theo).

Ông H, bà U được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

2. Buộc ông H, bà U có nghĩa vụ trả cho anh H1, chị T số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại là 5.000.000 đồng, thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh H1, chị T có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông H, bà U không trả số tiền trên thì ông H, bà U phải trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Thanh H1, chị Trần Thị T với anh Phạm Minh T1 được công chứng tại Văn phòng công chứng Phú M vào ngày 10/01/2019 đối với phần đất nêu trên.

4. Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T hủy điều chỉnh trang 4 về việc công nhận quyền sử dụng đất cho anh Phạm Minh T1.

5. Về án phí:

Anh H1, chị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông H, bà U phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông bà đã nộp theo biên lai số 0016094 ngày 22/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tiền Giang nên ông H, bà U đã thi hành xong án phí.

Hoàn lại ông H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông đã nộp theo biên lai số 38494 ngày 16/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

\* Ngày 29/9/2020, chị Trần Thị T – đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Thanh H1 có đơn kháng cáo yêu cầu: sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị - anh Nguyễn Thanh H1, Trần Thị T với ông Nguyễn Hồng H, bà Trương Thị U, được Văn phòng công chứng T công chứng ngày 18/7/2016.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị - anh Nguyễn Thanh H1, Trần Thị T với anh Phạm Minh T1, được Văn phòng công chứng Phú M công chứng ngày 10/01/2019.

- Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của anh Phạm Minh T1 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 04820 ngày 16/12/2016 (được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận tại mục IV ngày 21/8/2019).

\* Ngày 28/9/2020, anh Phạm Minh T1 có đơn kháng cáo yêu cầu: sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Nguyễn Thanh H1, chị Trần Thị T với anh, được Văn phòng công chứng Phú M công chứng ngày 10/01/2019.

- Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của anh đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 04820 ngày 16/12/2016 (được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận tại mục IV ngày 21/8/2019).

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

+ 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 vụ án: Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/11/2019, ông Nguyễn Hồng H và bà Trương Thị U là người khởi kiện, bị đơn là ông Nguyễn Thanh H1, bà Trần Thị T và anh Phạm Minh T1; nhưng trong quá trình hòa giải

và công khai chứng cứ, xét xử sơ thẩm thì Tòa án cấp sơ thẩm đều xác định nguyên đơn là ông Nguyễn Hồng H, bị đơn là ông Nguyễn Thanh H1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T, anh Phạm Minh T1, là chưa đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Án sơ thẩm xác định chị U1, chị T3 và bà B tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa phù hợp; bởi lẽ trong quá trình tố tụng ông Nguyễn Ngọc Ánh chết thì vợ và các con của ông Ánh là bà Vương Thị B, chị Nguyễn Vương Phương U1, chị Nguyễn Vương Kim T3 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ánh; ngoài ra bà B cũng tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới phù hợp. Án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hồng H, bà Trương Thị U và anh Nguyễn Thanh H1, chị Trần Thị T là phù hợp; nhưng buộc ông H trả cho anh H1, chị T trả 5.000.000 đồng là chưa phù hợp theo quy định tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Ngày 10/01/2019, anh H1, chị T chuyển nhượng diện tích 385,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa 410 cho anh T1, tại thời điểm chuyển nhượng thì phần đất đang tranh chấp đã được Tòa án đang thụ lý giải quyết (Tòa án thụ lý ngày 17/03/2017), đồng thời trên đất có tài sản của ông H nhưng anh H1, chị T không cung cấp đầy đủ thông tin về diện tích đất chuyển nhượng cho anh T1 là đã có hành vi cố ý lừa dối nhằm làm cho anh T1 hiểu sai lệch về phần đất anh T1 nhận chuyển nhượng. Việc anh T1 được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp theo điều chỉnh trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa xem xét đến quyền sở hữu tài sản của ông H, bà U trên phần đất tranh chấp. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2019 giữa anh H1, chị T với anh T1 vô hiệu, mặc dù anh T1 không khởi kiện, nhưng án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2019 giữa anh H1, chị T với anh T1; mà chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, là chưa giải quyết triệt để vụ án và ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của anh T1. Theo kết quả định giá ngày 10/7/2017 thì đất tranh chấp có giá 45.000 đồng/m<sup>2</sup>, thành tiền là 16.249.500 đồng, giá này hơn giá chuyển nhượng giữa anh H1, chị T với ông H, bà U vào năm 2016 và thấp hơn nhiều so với giá chuyển nhượng giữa anh H1, chị T với anh T1 năm 2019; nên giá trên không đảm bảo giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự. Đề nghị hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, 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.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Thị B, đại diện Văn phòng công chứng T (hiện nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng Kh), đại diện Văn phòng Công chứng Phú M, đại diện Ủy ban nhân dân huyện T vắng mặt, nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; bà Nguyễn Thị H2, chị Nguyễn Vương Phương U1, chị Nguyễn Vương Kim T3, bà Nguyễn Thị L, anh Trần Văn Tr vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Hội đồng xét xử nhận thấy:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H yêu cầu anh H1, chị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết ngày 18/7/2016 tại Văn phòng công chứng T (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Hoàng Kh) đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế 361m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất 410, tờ bản đồ số 7, đất tại ấp Bình Cách, xã Y, huyện T, tỉnh Tiền Giang: Bị đơn anh H1, chị T xác định vợ chồng anh chị đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, bà U vào ngày 18/7/2016, trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng nhưng trên thực tế hai bên chưa thỏa thuận thống nhất giá chuyển nhượng nên vợ chồng anh chị đã rút lại hồ sơ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H; vợ chồng anh chị đã nhận số tiền 15.000.000 đồng của ông H, bà U. ***Tại biên bản lấy lời khai và biên bản hòa giải tại Tòa án năm 2017 (Bút lục số 32, 33, 34), anh H1, chị T đồng ý chuyển nhượng cho ông H, bà U chiều ngang hết chiều ngang của thửa đất và chiều dài đến mí nhà của ông H, còn diện tích đất phía sau nhà của ông H thì vợ chồng anh chị không đồng ý chuyển nhượng mà để lại để vợ chồng anh chị cất nhà ở. Tuy nhiên, sau đó anh H1, chị T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất có căn nhà của ông H cho anh T1 vào ngày 10/01/2019 thì anh H1, chị T không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông H và anh H1, chị T đề nghị trả lại cho ông H số tiền 15.000.000 đồng mà vợ chồng anh chị đã nhận của ông H.***

***Xét thấy***, nguồn gốc diện tích đất các bên tranh chấp thuộc 01 phần thửa 220, tờ bản đồ số 7 có tổng diện tích 2.023m<sup>2</sup> mà anh H1, chị T đã làm thủ tục hưởng di sản thừa kế của cụ Vinh để lại, trên tổng diện tích đất 2.023m<sup>2</sup> có căn nhà mà ông Ánh, bà B xây dựng để cho cụ Vinh ở ***và 01 căn nhà của vợ chồng ông H xây dựng ở hơn 10 năm.*** Ngày 18/7/2016 anh H1, chị T đã đồng ý chuyển nhượng thửa đất 410, có diện tích 385,1m<sup>2</sup>, trên đất đã có nhà của ông H, bà U với giá 20.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận số tiền 15.000.000 đồng, số tiền còn thiếu là 5.000.000 đồng.

Do hai bên không thỏa thuận được với nhau về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên phát sinh tranh chấp, anh H1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ phát sinh hiệu lực khi đã đăng ký theo quy định Luật đất đai, hợp đồng trên chưa phát sinh hiệu lực. Tuy nhiên do trước đó anh H1, chị T đã cho ông H và bà U cất nhà để ở, nên cũng cần xem xét, nếu công nhận một phần hợp đồng theo biên bản hòa giải tại Tòa án năm

2017 hoặc công nhận toàn bộ hợp đồng thì cũng cần phải buộc phía ông H, bà U thanh toán giá trị còn lại của hợp đồng theo giá trị đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm, sau khi xác định lỗi của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Án sơ thẩm không định lại giá trị tại thời điểm xét xử sơ thẩm để làm căn cứ khi xét xử và tính án phí là vi phạm (Biên bản định giá năm 2017 không còn phù hợp với giá thực tế chuyển nhượng hiện nay). Án sơ thẩm buộc ông H trả cho anh H1, chị T số tiền 5.000.000 đồng, là không đúng, bởi lẽ nếu tính giá trị tại thời điểm ký hợp đồng là 20.000.000 đồng, ông H mới trả 15.000.000 đồng tương đương với thanh toán 75% giá trị hợp đồng, giá trị còn lại là 25% chưa thanh toán.

[3] Xét yêu cầu của ông H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H1, chị T với anh T1 được ký kết và công chứng tại Văn phòng công chứng Phú M vào ngày 10/01/2019; yêu cầu Tòa án kiến nghị hủy điều chỉnh trang 4 về việc công nhận quyền sử dụng đất cho anh T1 :

Anh H1, chị T chuyển nhượng diện tích 385,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa 410 cho anh T1 vào ngày 10/01/2019, thời điểm chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp đã được Tòa án đang thụ lý giải quyết (Tòa án thụ lý ngày 17/03/2017), đồng thời trên đất có tài sản của ông H nhưng anh H1, chị T không cung cấp đầy đủ thông tin về diện tích đất chuyển nhượng cho anh T1 là đã có hành vi cố ý lừa dối nhằm làm cho anh T1 hiểu sai lệch về phần đất anh T1 nhận chuyển nhượng. Việc anh T1 được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp theo điều chỉnh trang 4 là chưa xem xét đến quyền sở hữu tài sản của ông H, bà U trên phần đất tranh chấp.

Từ những phân tích trên, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H1, chị T với anh T1 do bị lừa dối. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H1, chị T với anh T1 và yêu cầu kiến nghị hủy điều chỉnh trang 4 về việc công nhận quyền sử dụng đất của anh T1 là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật.

Tuy nhiên, khi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần phải giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H1, chị T với anh T1 bị vô hiệu. Trong quá trình giải quyết vụ án, án sơ thẩm nhận định do anh T1 không yêu cầu giải quyết, nên không xem xét giải quyết trong vụ án này là vi phạm. Bởi lẽ, yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là phía ông H và bà U, các anh H1, chị T và anh T1 đều yêu cầu công nhận hợp đồng, do đó khi tuyên hủy hợp đồng thì phải xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhằm bảo vệ quyền lợi của bên thứ ba ngay tình, án sơ thẩm không xem xét là thiếu sót.

[4] Ngoài ra, về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm trong việc xác định tư cách những người tham gia tố tụng: Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/11/2019 người khởi kiện là ông H và bà U, bị đơn là anh H1 và chị T là đúng mối quan hệ tranh chấp; bởi lẽ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho anh H1 và chị T, bên nhận chuyển nhượng là ông H và bà U, nhưng án sơ thẩm chỉ xác

định ông H là nguyên đơn và anh H1 là bị đơn, những người còn lại xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là sai tư cách của những người tham gia tố tụng.

[5] Từ những thiếu sót trên, Hội đồng xét xử nghĩ cần hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ kiện về cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

Do án sơ thẩm bị hủy nên chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của các bên đương sự.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do án sơ thẩm bị hủy nên các bên đương sự không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 225/2020/DS-ST ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện T xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

Về án phí: Các bên đương sự không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Hoàn lại cho chị Trần Thị T, anh Nguyễn Thanh H1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0016732 ngày 29/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Hoàn lại cho anh Phạm Minh T1 phải số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0016731 ngày 29/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tiền Giang.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
  - TAND huyện T;
  - THADS huyện T;
  - Đăng công thông tin điện tử;
  - Các đương sự;
  - Lưu: VT, hồ sơ vụ án.
- DSPT-2021-H

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

**Nguyễn Thanh Phong**

