

**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: 293/2022/DS-PT
Ngày: 10 - 05 - 2022
V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Ông Chung Văn Kết

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Hồng Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 05 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 273/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2021 về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị M, sinh năm 1950; Địa chỉ: 277 Khu 9, thị trấn D, huyện T, Thái Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Chí L, sinh năm 1963; (Theo Giấy ủy quyền ngày 03 tháng 5 năm 2017); Địa chỉ: F6/26N, Q, ấp 6B, xã V, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Anh Nguyễn Văn Trường H, sinh năm 1980; Địa chỉ: số 130/85 P, phường 2, quận T1, thành phố Hồ Chí Minh; Tạm trú: số 41M Bis, N, phường T2, quận 12, Tp.Hồ Chí Minh.

Hiện đang bị tạm giam tại: Trại tạm giam T.17 Bộ Công an; địa chỉ: ấp 5, đường P1, xã P2, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (đã triệu tập lần 02 – vắng mặt).

2.2. Bà Lê Thị Bạch M1, sinh năm 1963; Địa chỉ: 172C, Tổ 16, Khu 3, thị trấn C1 huyện C2, tỉnh Tiền Giang. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Bạch M1: Bà Nguyễn Hồng Q1, sinh năm 1984; (Theo Giấy ủy quyền ngày 20 tháng 6 năm 2017); Địa chỉ: Số 101, Tổ 3, Đội 5, ấp H1, xã H2, huyện C2, tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Văn phòng công chứng C3; Địa chỉ: số 202 A, Phường 5, thành phố M2, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Bạch Văn H3 – Chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng C3 (vắng mặt, có văn bản xin xét xử vắng mặt)

3.2. Ông Bùi Đình T3, sinh năm 1952; Địa chỉ: Số 299, Lầu 1, A1, phường 3, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

3.3. Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - chi nhánh T4; Trụ sở: số 560, Quốc lộ 1A, phường 5, thị xã C4, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện: Phạm Minh L2 – Chức vụ: Phó Giám đốc (vắng mặt, có văn bản xin xét xử vắng mặt)

3.4. Ủy ban nhân dân huyện T5; Trụ sở: Khu 4, thị trấn M2, huyện T5, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh Q2 – Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện T5.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn H4 – Chức vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên và môi trường huyện T5 (vắng mặt, có văn bản xin xét xử vắng mặt)

3.5. Nguyễn Hiệp Đ1, sinh năm 1989; Địa chỉ: ấp M3, xã M4, huyện C2, tỉnh Tiền Giang (có mặt)

3.6. Chị Huỳnh Thị Minh T6, sinh năm 1981; Địa chỉ: số 184/6, H5, phường 12, quận P2, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.7. Ông Bùi Đình L3, sinh năm 1949 (vắng mặt)

3.8. Anh Bùi Ngọc L4, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 277, Khu 9, thị trấn D, huyện T, tỉnh Thái Bình.

3.09. Anh Trần Văn D2, sinh năm 1986.

Người đại diện hợp pháp của anh Trần Văn D2: Anh Nguyễn Hoàng T7, sinh năm 1997; Địa chỉ: số 1/05, khu phố 1, phường 5, thị xã C4, tỉnh Tiền Giang (có mặt)

3.10. Chị Nguyễn Thị D3, sinh năm 1990; Địa chỉ: ấp V, xã T8, huyện T9, tỉnh Long An (vắng mặt)

3.11. Văn phòng công chứng N5;

Đại diện: Ông Nguyễn Tấn T10 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M5, xã L5, huyện C6, Tiền Giang.

3.12. Bà Phạm Ngọc A2, sinh năm 1950; Địa chỉ: ấp L6, xã M6, huyện C2, Tiền Giang. (đã triệu tập lần 2 – vắng mặt)

3.13. Bà Nguyễn Minh T14, sinh năm 1979; Địa chỉ: ấp Mỹ Đức, xã Mỹ Phước, huyện T5, Tiền Giang (có mặt)

3.14. Văn phòng công chứng T11; Địa chỉ: số 13 B1/2, Khu 2, thị trấn M2, huyện T5, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Lê Văn S4 – Trưởng Văn phòng (vắng mặt)

3.15. Ông Nguyễn Văn T12; thường trú: Khu 3, thị trấn C1 huyện C2, tỉnh Tiền Giang; Tạm trú: số 122, tổ 3, ấp A3, xã A4, huyện C2, tỉnh tiền Giang (vắng mặt)

3.16. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T5, tỉnh Tiền Giang; Địa chỉ: ấp M7, xã M8, huyện T5, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T13 – Chi cục Trưởng.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mai L7 – Chấp hành viên (có mặt)

4. *Người kháng cáo:* Các ông (bà) Nguyễn Văn Trường H, Phạm Ngọc A2, Nguyễn Minh T14, Nguyễn Hiệp Đ1, Lê Thị Bạch M1, Trần Văn D2

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* ***Nguyên đơn bà Trần Thị M:*** Tại Đơn khởi kiện đề ngày 11/5/2017, Bản tự khai ngày 15/5/2017 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị M và anh Nguyễn Chí L – đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 25/9/2001 Ủy ban nhân dân huyện T5 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị M 02 thửa đất gồm:

- Thửa 317, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 14.502m², tọa lạc tại ấp 5, xã T15, huyện T5, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R951499.

- Thửa số 266, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 14.464m², tọa lạc tại ấp 5, xã T15, huyện T5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R951498.

Do hoàn cảnh ở xa, không có điều kiện quản lý và khai thác nên ngày 26/12/2012 bà M đã ký Hợp đồng ủy quyền, ủy quyền cho ông Bùi Đình T3 được quyền quản lý sử dụng và định đoạt, gồm việc bán 02 thửa đất này. Ngày 02/5/2014 ông T3 đã ký kết hợp đồng giả cách với anh Nguyễn Văn Trường H

để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Trường H tổng cộng 10 thửa, trong đó có 02 thửa đất nêu trên. Hợp đồng mặc dù có ký kết nhưng không có thực hiện, chỉ ghi giá 10 tỷ 113 triệu 400 ngàn đồng trên hợp đồng, thực tế không có giao đất, không có giao tiền. Do ông Nguyễn Văn K3 – bạn của ông T3 cần tiền nên mượn sổ đỏ của ông T3 để nhờ anh H chạy vay số tiền 400 tỷ đồng cho ông K3, anh H yêu cầu phải thực hiện việc chuyển nhượng sang tên anh H thì anh H mới vay được tiền. Tuy nhiên, sau khi ký kết chuyển nhượng xong, anh H không giao tiền, bỏ trốn. Các hợp đồng này đã bị Tòa án nhân dân huyện T5 tuyên hủy do giả tạo, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm giữ y án sơ thẩm.

Ngày 01/6/2015 anh Trường H đã ký kết với bà Lê Thị Bạch M1 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 thửa đất nêu trên. Bà Bạch M1 đã được Ủy ban nhân dân huyện T5 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Bạch M1 đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – chi nhánh T4.

Khi xét xử sơ thẩm tranh chấp trước đây, do 02 thửa đất này đã thế chấp tại Ngân hàng, nhưng anh H không thông báo cho Tòa án nhân dân huyện T5 biết nên Tòa án nhân dân huyện T5 không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nên tại Tòa án cấp phúc thẩm bà M đã rút yêu cầu khởi kiện đối với 02 thửa đất này để kiện bằng vụ kiện khác.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, anh H có đơn yêu cầu xem xét lại bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang theo thủ tục giám đốc thẩm và Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã có Thông báo trả lời đơn là không có cơ sở để xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm. Từ khi chuyển nhượng 02 thửa đất tranh chấp đến nay, đất tranh chấp vẫn do gia đình ông T3 đang quản lý sử dụng.

Bà Trần Thị M yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/5/2014 giữa Bùi Đình T3 đại diện cho bà M ký kết với ông Nguyễn Văn Trường H đối với 02 thửa đất: thửa 266 và thửa 317. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H đứng tên. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H, tôi không biết ngày tháng năm cấp, cơ quan nào cấp, tôi chỉ biết ông H đã chuyển nhượng cho Bà Bạch M1.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với bà Lê Thị Bạch M1. Đối với hợp đồng này tôi không biết được ký kết vào ngày tháng năm nào. Hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T5 đã cấp cho bà Lê Thị Bạch M1.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp lại quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị M đối với 02 thửa đất 266 và 317.

Tại Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 28/10/2019, bà Trần Thị M yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Bạch M1 với anh Nguyễn Hiệp Đ1;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Hiệp Đ1 với anh Trần Văn D2;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn D2, chị Nguyễn Thị D3 với bà Phạm Ngọc A2,

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Ngọc A2 với bà Nguyễn Minh T14.

- Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Nguyễn Hiệp Đ1, anh Trần Văn D2, bà Phạm Ngọc A2, bà Nguyễn Minh T14 đối với 02 thửa đất tranh chấp: Thửa số 317, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 14.502m² và Thửa số 266, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 14.464m² cùng tọa lạc tại ấp 5, xã T15, huyện T5, tỉnh Tiền Giang để trả lại đất cho Trần Thị M.

* **Bị đơn anh Nguyễn Văn Trường H:** Tại Tờ tự khai ngày 21/7/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, và tại phiên tòa bị đơn anh Nguyễn Văn Trường H trình bày:

Đầu tháng 4/2014, qua giới thiệu của người quen, anh Trường H có biết ông Bùi Đình T3 đang có dự án xây dựng “Nhà máy xử lý chất thải” tại xã T15, huyện T5, tỉnh Tiền Giang. ông T3 có đăng báo và quảng cáo trên mạng internet với dự án trên được đầu tư với số tiền 1.200 tỷ đồng, vì cần tiền để hoàn tất các thủ tục giấy tờ của dự án nên ông T3 có rao bán 10 thửa đất cho anh Trường H gồm: Thửa số 266, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 14.464m²; thửa 317, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 14.502m², Thửa số 318, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 15.070m²; Thửa số 264, tờ bản đồ số C2, diện tích 27.019m²; Thửa số 263, tờ bản đồ số C2, diện tích 27.019m²; Thửa số 262, tờ bản đồ số C2, diện tích 27.019m²; Thửa số 265, tờ bản đồ số C2, diện tích 38.935m²; Thửa số 319, tờ bản đồ số C2, diện tích 11.815m²; Thửa số 315, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 13.481m²; Thửa số 316, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 13.392m² cùng tọa lạc tại xã T15, huyện T5, tỉnh Tiền Giang và đều nằm trong dự án.

ông T3 chào bán cho anh H với giá 20 tỉ đồng. Sau đó, hai bên thống nhất thỏa thuận, anh H đồng ý mua 10 thửa đất trên với giá khoảng 500.000.000 đồng/mẫu đất, với giao kèo rằng sau khi dự án được khởi công thì ông T3 sẽ mua lại các thửa đất trên với giá 30 tỉ đồng. Hai bên có thỏa thuận: ông T3 tự đi làm và tự chịu trách nhiệm đối với các thủ tục chuyển nhượng. Ngày 02/5/2014 ông T3 dẫn Công chứng viên đến nhà anh H để làm các bước thủ tục về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 10 thửa đất nêu trên cho anh H.

Theo giao kết của hợp đồng: sau 07 ngày kể từ ngày ký hợp đồng anh H phải thanh toán cho ông T3 01 lần số tiền 6 tỷ đồng, ông T3 sẽ chuyển giao đầy đủ bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan đến các thửa đất cho anh H; anh H phải thanh toán lần 2 số tiền còn lại là 4.113.400.000 đồng (Bốn tỷ một trăm mười ba triệu bốn trăm ngàn đồng) sau 30 ngày.

Vì anh H chưa đưa tiền cho ông T3 nên ông T3 giữ toàn bộ bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các giấy tờ liên quan đến các thửa đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bản chính đã công chứng. Ngày 04/5/2014, anh H mời ông T3 đến nhà trả 01 lần cho ông T3 số tiền 6 tỷ đồng, ông T3 chỉ giao cho anh H 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thái độ nghi ngờ. Ngày 05/5/2014 anh H đã giao đủ cho ông T3 số tiền còn lại là 4.113.400.000 đồng. ông T3 mới giao tiếp cho anh H 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại. Cả 02 lần giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao tiền đều có làm giấy giao nhận với nhau. Như vậy, anh H đã thanh toán đầy đủ tiền trước hạn cho ông T3 và ông T3 cũng đã giao đầy đủ các giấy tờ liên quan nên xem như đã kết thúc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. anh H hoàn toàn không biết bà Trần Thị M là ai và cũng không có bất kỳ một giao dịch gì, cũng như không có ai liên hệ với anh H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Do gặp khó khăn về tài chính, không có khả năng nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất nên đến tháng 03/2015 anh H mới bắt đầu làm thủ tục và đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh H đứng tên. Gia đình anh H đã chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị Bạch M1 02 thửa đất: Thửa số 266, tờ bản đồ số C2, diện tích 15.226,4m²; thửa 317, tờ bản đồ số C2, diện tích 15.362,4m². Giữa gia đình anh H và Bà Bạch M1 không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với 02 thửa đất này. Giữa anh H và Bà Bạch M1 không có ký hợp đồng nào vào ngày 01/6/2015.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Bùi Đình T3 và anh Nguyễn Văn Trường H là hợp đồng đúng quy định của pháp luật, không phải là hợp đồng giả cách. Việc này Tòa án cấp phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã không xem xét nên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang mới nhận định hợp đồng này là hợp đồng giả cách. Từ sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao tiền xong thì anh H chưa có nhận đất ngay tại thời điểm ký kết hợp đồng vì đất này được sử dụng cho Dự án nhà máy xử lý chất thải của tỉnh Tiền Giang, Dự án này có rao trên mạng, đất không phải để sử dụng canh tác. Sau khi biết Dự án không thực hiện được thì anh H mới thực hiện việc chuyển nhượng 02 thửa: Thửa số 266, 317 cho người khác. Đến khoảng tháng 3/2015 anh H mới nhận đất. Từ đó, mới giao đất cho Bà Bạch M1 sau khi anh H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà Bạch M1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T3 qua anh H được công chứng, không có ông K3 nào hết. Quá trình anh H thực hiện việc chuyển

nhượng 02 thửa đất: Thửa số 266 và 317 cho Bà Bạch M1 không có ai tranh chấp gì. Bà Lê Thị Bạch M1 biết vị trí 02 thửa đất : thửa số 317 và thửa số 266 là do cán bộ địa chính xã dẫn đến khi đo đạc thực hiện việc chuyển nhượng đối với 02 thửa đất này.

Anh Nguyễn Văn Trường H yêu cầu:

- Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H với Bà Bạch M1, hủy văn bản công chứng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh H; vì hợp đồng được ký kết ngay tình và hợp pháp, đúng quy định của pháp luật trước khi vụ kiện xảy ra.

- Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/5/2014 giữa ông Bùi Đình T3 và anh Nguyễn Văn Trường H.

Ngoài ra, anh H không có yêu cầu gì khác.

*** Bị đơn bà Lê Thị Bạch M1:** Tại Tờ tự khai ngày 20/7/2017 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Thị Bạch M1 và chị Nguyễn Hồng Q1 – đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Bạch M1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Văn Trường H ngay tình hợp pháp, theo đúng trình tự thủ tục mà pháp luật đã định đối với 02 thửa đất: Thửa số 317, tờ bản đồ số C2, diện tích 15.362,4m² và thửa số 266, tờ bản đồ số C2, diện tích 15.226,4m², tọa lạc tại xã T15, huyện T5, tỉnh Tiền Giang. Và ngày 01/6/2015 Bà Bạch M1 đã được Ủy ban nhân dân huyện T5 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Đến nay, vợ chồng anh H không có ý kiến và yêu cầu gì đối với việc chuyển nhượng 02 thửa đất này. Bà Bạch M1 không có liên quan gì đến bà Trần Thị M. Bà Bạch M1 không nhớ rõ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Trường H ngày, tháng, năm, nào. Khi nhận chuyển nhượng, Bà Bạch M1 có đến xem vị trí đất, nhưng không canh tác.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Bà Bạch M1 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng, không nhớ rõ vay Ngân hàng nào, Bà Bạch M1 cũng không nói rõ vay số tiền bao nhiêu. Bà Bạch M1 đã trả tất toán nợ vay cho Ngân hàng trước khi bán cho anh Nguyễn Hiệp Đ1. Bà Bạch M1 bán 02 thửa đất tranh chấp cho anh Đ1 vào năm 2017, không nhớ cụ thể ngày tháng năm nào.

Bà Bạch M1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh H với bà Lê Thị Bạch M1 và hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T5 đã cấp cho bà Lê Thị Bạch M1.

- Yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Bà Bạch M1 do nhận chuyển nhượng ngay tình, hợp pháp và tránh gây ảnh hưởng đến quyền lợi và thiệt thòi về kinh tế của Bà Bạch M1 và anh Hiệp Đ1.

Bà Bạch M1 không đồng ý việc Tòa án xác định Bà Bạch M1 là bị đơn, vì Bà Bạch M1 chỉ là người liên quan, Bà Bạch M1 mua bán đất với anh H ngay tình hợp pháp. Ngoài ra, Bà Bạch M1 không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

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

1. Ông Bùi Đình T3 trình bày:

Ông không có biết gì về anh H, ông chỉ giúp ông Nguyễn Văn K3 bằng cách cho ông K3 mượn 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn cho ông K3. ông K3 mượn sổ đỏ của ông để thông qua anh H vay vốn, do anh H môi giới cho ông K3, anh H nhận tiền hoa hồng 24 tỷ đồng. anh H yêu cầu ông K3 trả số tiền này, ông K3 nói không có số tiền này để trả cho anh H nên anh H yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng 10 giấy đỏ nêu trên cho anh H thì mới vay vốn được, anh H không đồng ý ký kết hợp đồng thế chấp. Do đó, ông K3 yêu cầu ông ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H đứng tên. Ngày 02/5/2014 ông mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H. Mục đích ký kết hợp đồng là để bảo đảm thanh toán tiền hoa hồng môi giới cho anh H trong việc anh H vay vốn cho ông K3 400 tỷ đồng. Sau khi ký hợp đồng thì ông giao cho anh H 01 bản hợp đồng có công chứng và 10 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. anh H cam kết bằng miệng với ông K3 sau 03 ngày anh H sẽ liên hệ với tổ chức tín dụng vay vốn cho ông K3 400 tỷ đồng. Tuy nhiên, anh H không thực hiện, bỏ trốn khỏi nơi cư trú. anh H có gửi cho ông K3 tờ cam kết với nội dung ngày 24/5/2014 sẽ vay được cho ông K3, nếu không vay tiền được thì anh H sẽ trả cho ông K3 1 tỷ 100 ngàn đồng và sẽ trả cho ông T3 10 giấy đỏ, làm thủ tục thực hiện việc chuyển nhượng lại cho ông T3. ông T3 khẳng định không có đăng gì trên mạng về Dự án xử lý chất thải như ông Nhuận – đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, giữa ông với anh H không có thực hiện việc giao nhận đất, không có việc giao nhận tiền. Hai thửa đất: Thửa số 266, 317 đang do vợ chồng chị Phan Thanh T16, Lê Trung H7 quản lý sử dụng. Đất này trồng cây lâu năm là cây trầm hoa vàng, trầm keo và bạch đàn, trồng khóm, không có cất nhà trên đất.

Cả 02 phiên tòa: Tòa án nhân dân huyện T5, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang phía bị đơn đều không xuất trình được chứng cứ chứng minh có giao nhận tiền giữa ông với anh H, và cũng không có việc giao nhận tiền giữa anh H với ông Nguyễn Văn K3; sự việc này được làm rõ tại Công an Thành phố Hồ Chí Minh. Ông đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ngoài ra không có yêu cầu gì.

2. Anh Nguyễn Hiệp Đ1 trình bày:

Anh nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị Bạch M1 02 thửa đất: Thửa số 317, thửa 266 vào khoảng năm 2016. Hợp đồng có công chứng chứng thực tại Văn phòng Công chứng. Do đã lâu quá nên anh không nhớ rõ giá trị của hợp đồng. Bà Bạch M1 chỉ giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Lê Thị Bạch M1 đứng tên cho anh, không có giao đất, có chỉ vị trí đất cho anh, nhưng nay lâu quá anh không nhớ vị trí đất. Anh không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho anh đứng tên nhưng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T5 có chỉnh lý phía sau giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp cho Bà Bạch M1 ghi đã chuyển nhượng cho anh. Khoảng năm 2017 anh đã chuyển nhượng cả 02 thửa đất này cho anh Trần Văn D2, do anh nhờ cò đất bán dùm nên không nhớ rõ chính xác tên gì, ở đâu. Giữa anh và anh D2 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, anh đã giao toàn bộ giấy tờ cho anh D2 thực hiện việc chuyển nhượng. Khi ký hợp đồng anh có xem qua hợp đồng, nhưng do đã quá lâu nên anh không nhớ rõ tên Văn phòng Công chứng đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng giữa anh và anh D2. Văn phòng công chứng này ở xã L5. Anh bán cho anh D2 giá ghi trên hợp đồng là 800 triệu đồng, thực chất nhận tiền là 01 tỷ 100 ngàn đồng. Anh đã giao giấy tờ và nhận tiền xong. Khi thỏa thuận mua bán, anh D2 có biết vị trí đất đó nên mới hỏi cò đất của anh để liên hệ anh giao dịch chuyển nhượng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh không có ý kiến gì, vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất : Thửa số 317, thửa số 266 giữa bà Lê Thị Bạch M1 với anh là hoàn toàn hợp pháp. Ngoài ra anh không yêu cầu gì thêm.

3. *Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - chi nhánh T4:* Tại Văn bản số 73/CN TTG-TH ngày 12/10/2017, Văn bản số 113/CN TTG-TH ngày 21/12/2017 và Văn bản số 30/CN TTG-TH ngày 22/04/2019 về việc ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M, phía Ngân hàng trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - chi nhánh T4 có giải quyết cho bà Lê Thị Bạch M1 vay số tiền 500.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 226-12/2015-HĐTDHM/NHCT762 ngày 29/12/2015. Các tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp số 226-12/2015/HĐTC ngày 29/12/2015 gồm có:

- Quyền sử dụng 84,1m² đất ODT+CLN tọa lạc tại khu 3, thị trấn C1 huyện C2, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU783247, số vào sổ CH 02622 do UBND huyện Cái Bè cấp ngày 27/10/2014, cấp cho bà Lê Thị Bạch M1.

- Quyền sử dụng 390m² đất CLN, tọa lạc tại khu 1, thị trấn C1 huyện C2, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY342761, số vào sổ CH 02889 do UBND huyện Cái Bè cấp ngày 05/3/2015, cấp cho bà Lê Thị Bạch M1.

- Quyền sử dụng 30.588,8m² đất rừng sản xuất tọa lạc tại ấp 5, xã T15, huyện T5, tỉnh Tiền Giang gồm 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY346615, số vào sổ CH 01559 do UBND huyện T5 cấp ngày 01/6/2015, cấp cho bà Lê Thị Bạch M1.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY346614, số vào sổ CH 01558 do UBND huyện T5 cấp ngày 01/6/2015, cấp cho bà Lê Thị Bạch M1.

Hiện nay, Bà Bạch M1 đã tắt toán khoản vay và Ngân hàng đã giải chấp các tài sản nêu trên. Vì vậy, đối với các yêu cầu của nguyên đơn, Ngân hàng không có ý kiến và xin vắng mặt trong các phiên công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử cho đến khi kết thúc vụ án.

4. Văn phòng công chứng C3 xin vắng mặt: Tại Đơn xin vắng mặt ngày 21/12/2017, yêu cầu xin vắng trong toàn bộ quá trình hòa giải, xét xử và giải quyết các vấn đề khác có liên quan đến việc giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp từ khi thụ lý đến khi giải quyết xong vụ án bằng bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật cuối cùng. Đề nghị Tòa giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

5. Ủy ban nhân dân huyện T5. Tại Công văn số 1382/UBND-TN ngày 30/10/2017 v/v cho ý kiến trình bày:

Trường hợp Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét thấy có đủ cơ sở hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thì Ủy ban nhân dân huyện T5 không có ý kiến gì đối với các yêu cầu của người khởi kiện.

6. Bà Nguyễn Minh T14. Tại Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 14/11/2019 và Bản tự khai đề ngày 14/11/2019, quá trình giải quyết vụ án, bà T14 và bà Nguyễn Thị Kim Y – đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2018 giữa bà T14 và bà Phạm Ngọc A2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất: Thửa số 266 và thửa 317; theo hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng, nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, bà Phạm Ngọc A2 đã được đứng tên quyền sử dụng đất, đất không ai tranh chấp, bà T14 mua ngay tình và đã được chỉnh lý trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà A2. Giữa bà T14 và bà A2 không có tranh chấp với nhau. Hiện nay 02 thửa đất tranh chấp do bà T14 đang quản lý sử dụng, bà T14 đã thuê người bồi đắp lên 02 thửa đất này.

bà T14 có yêu cầu độc lập: Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị M; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Minh T14 với bà Phạm Ngọc A2.

7. *Anh Trần Văn D2*. Tại Tờ khai đề 13/3/2020, quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Hoàng T7 – đại diện theo ủy quyền trình bày:

anh D2 có mua của anh Đ1 02 thửa đất: Thửa số 266 và thửa số 317 tọa lạc tại xã T15, huyện T5, tỉnh Tiền Giang và anh D2 đã được Ủy ban nhân dân huyện T5 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Từ khi anh D2 mua đến nay, phía anh Đ1 không có ý kiến gì; giữa anh D2 và anh Đ1 đã giải quyết xong với nhau, việc mua bán đất giữa anh D2 và anh Đ1 hợp pháp. Sau đó anh D2 đã bán lại cho bà A2 02 thửa đất này. anh D2 không biết bà Trần Thị M là ai, cũng không có bất kỳ giao dịch gì với bà M. anh D2 yêu cầu: Bác yêu cầu khởi kiện của bà M về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh D2 với anh Đ1; bác yêu cầu khởi kiện của bà M về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh D2; đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi chính đáng của anh D2.

8. *Văn phòng công chứng T11*. Tại Văn bản ý kiến ngày 17/10/2019, ngày 14/3/2020 và Đơn xin vắng mặt đề ngày 17/10/2019, ngày 14/3/2020 trình bày:

Ngày 23/01/2018 Văn phòng công chứng T11 có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Ngọc A2 và bà Nguyễn Minh T14. Sau khi tiếp nhận đầy đủ hồ sơ và hồ sơ đúng theo pháp luật quy định thì Văn phòng công chứng T11 tiến hành lập thủ tục công chứng hợp đồng. Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, không bị lừa dối, ép buộc và các bên đã tự đọc lại dự thảo hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong dự thảo hợp đồng và trực tiếp ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng giao dịch, Văn phòng công chứng T11 không nhận bất cứ văn bản nào của cơ quan nhà nước ngăn chặn cấm bà A2 giao dịch 02 thửa đất 266 và thửa số 317. Văn phòng công chứng T11 khẳng định việc công chứng hợp đồng giao dịch trên là hoàn toàn đúng pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Minh T14 và bà Phạm Ngọc A2 là hoàn toàn đúng pháp luật, đề nghị Tòa án xét xử chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A2 và bà T14, bác đơn kiện hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Văn phòng công chứng T11 yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

10. *Ông Bùi Ngọc L4, ông Bùi Đình L3 trình bày*: Đồng ý với nội dung khởi kiện bổ sung của bà Trần Thị M và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án hòa giải, thu thập chứng cứ, đối chất, xét xử vụ án nêu trên.

11. *Văn phòng công chứng N5 trình bày*:

Ngày 22/11/2017 ông Trần Văn D2, bà Nguyễn Thị D3 có đến Văn phòng công chứng N5 để yêu cầu chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất: thửa số 266 và thửa 317, địa chỉ ấp 5, xã T15, huyện T5, tỉnh Tiền Giang cho bà Phạm Ngọc A2. Tại thời điểm công chứng, công chứng

viên đã kiểm tra, nhận thấy đủ cơ sở pháp lý để chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, bởi các căn cứ sau đây:

- Ông Trần Văn D2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở chính lý trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên, đủ cơ sở pháp lý để định đoạt các thửa đất nêu trên.

- Các bên đã tự nguyện thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên;

- Các bên có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;

- Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

- Văn phòng công chứng N5 không có nhận bất kỳ văn bản ngăn chặn giao dịch nào của cơ quan có thẩm quyền liên quan đến tài sản nêu trên.

Văn phòng công chứng N5 đề nghị xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật.

12. Ông Nguyễn Văn T12, chị Huỳnh Thị Minh T6, chị Nguyễn Thị D3, bà Phạm Ngọc A2 vắng mặt không rõ lý do. Mặc dù, đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng không cung cấp văn bản ghi ý kiến và vắng mặt tại các phiên họp hòa giải, phiên tòa sơ thẩm.

13. Chi cục Thi hành án dân sự huyện T5. Tại Công văn số 181/CV-CCTHADS ngày 10/9/2020 trình bày:

Căn cứ các Quyết định số 12/QĐST-DS ngày 26/6/2019, Quyết định số 13/QĐST-DS ngày 26/6/2019, Quyết định số 11/QĐST-DS ngày 26/6/2019, Quyết định số 09/QĐST-DS ngày 04/3/2020, Quyết định số 11/QĐST-DS ngày 04/3/2020, Quyết định số 10/QĐST-DS ngày 04/3/2020, Quyết định số 16/QĐST-DS ngày 13/5/2020, Quyết định số 14/QĐST-DS ngày 06/5/2020, Quyết định số 29/QĐST-DS ngày 24/9/2019, Quyết định số 13/QĐST-DS ngày 06/5/2020, Quyết định số 06/QĐST-DS ngày 21/02/2020, Quyết định số 07/QĐST-DS ngày 21/02/2020, Quyết định số 17/QĐST-DS ngày 07/8/2019, Quyết định số 15/QĐST-DS ngày 13/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện T5 có nội dung: Buộc bà Nguyễn Minh T14 phải thi hành các khoản tiền án phí và các khoản bồi thường cho các đương sự.

Quá trình thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện T5 đã xác minh được bà T14 hiện nay đang đứng tên quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất: Thửa số 317, tờ bản đồ số C2, diện tích 15.362,4m² và thửa số 266, tờ bản đồ số C2, diện tích 15.226,4m², tọa lạc tại xã T15, huyện T5, tỉnh Tiền Giang, nguồn gốc đất là do nhận chuyển nhượng của bà Phạm Ngọc A2.

Ngày 13/8/2020 Chi cục Thi hành án dân sự huyện T5 đã tiến hành kê biên 02 thửa đất nêu trên để đảm bảo thi hành án theo quy định của pháp luật.

Hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện T5 đang tạm hoãn thi hành án do Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đang thụ lý giải quyết tranh chấp “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa bà Trần Thị M với ông Nguyễn Văn Trường H đối với 02 thửa đất số 317 và 266 đã kê biên.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện T5 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự được thi hành án theo quy định của pháp luật.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, quyết định:*

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 147, 192, điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ vào Điều 127, 129, 137, 258 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015.

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 105 Luật đất đai năm 2013 và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

- Căn cứ vào Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính.

- Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị M do ông Bùi Đình T3 đại diện theo ủy quyền giao kết với anh Nguyễn Văn Trường H ngày 02/5/2014, số công chứng 1322, quyển số 01/2014. TP/CC-SCC/HĐGD1 tại Văn phòng công chứng C3 về việc thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất: Thửa số 266, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 14.464m² và thửa 317, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 14.502m², tọa lạc tại ấp 5, xã T15, huyện T5, tỉnh Tiền Giang vô hiệu.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T5 thu hồi hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01540 và số CH 01541 cấp cùng ngày 24/4/2015 do Ủy ban nhân dân huyện T5 cấp cho anh Nguyễn Văn Trường H đứng tên.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn Trường H giao kết với bà Lê Thị Bạch M1 ngày 13/5/2015, số công chứng 22, quyển số 01/2015. TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Tây Bắc về việc thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất: Thửa số 266, tờ bản đồ số

TTC2, diện tích 14.464m² và thửa 317, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 14.502m², toạ lạc tại ấp 5, xã T15, huyện T5, tỉnh Tiền Giang vô hiệu.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T5 thu hồi hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01558 và số CH 01559 cấp cùng ngày 01/6/2015 do Ủy ban nhân dân huyện T5 cấp cho bà Lê Thị Bạch M1 đứng tên.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Bạch M1 với anh Nguyễn Hiệp Đ1 ngày 28/4/2017 số công chứng 894, quyền số 02/2017 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Mỹ Thuận ngày 28/4/2017 về việc thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất: Thửa số 266, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 14.464m² và thửa 317, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 14.502m², toạ lạc tại ấp 5, xã T15, huyện T5, tỉnh Tiền Giang vô hiệu.

Kiến nghị UBND huyện T5 thu hồi, chỉnh lý biên động lại trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01558 và số CH 01559 cấp cùng ngày 01/6/2015 do Ủy ban nhân dân huyện T5 cấp cho bà Lê Thị Bạch M1 đứng tên đối với anh Nguyễn Hiệp Đ1.

- Tuyên hủy các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Hiệp Đ1 với anh Trần Văn D2 ngày 12/7/2017 số công chứng 00841, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng C8, Tiền Giang ngày 12/7/2017 về việc thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất: đối với Thửa số 266, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 14.464m² và thửa 317, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 14.502m², toạ lạc tại ấp 5, xã T15, huyện T5, tỉnh Tiền Giang vô hiệu.

Kiến nghị UBND huyện T5 thu hồi, chỉnh lý biên động lại trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01558 và số CH 01559 cấp cùng ngày 01/6/2015 do Ủy ban nhân dân huyện T5 cấp cho bà Lê Thị Bạch M1 đứng tên đối với anh Trần Văn D2.

- Tuyên hủy các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Văn D2, chị Nguyễn Thị D3 với bà Phạm Ngọc A2 ngày 22/11/2017 số công chứng 001543, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng N5 ngày 22/11/2017 về việc thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất: Số 266, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 14.464m² và thửa 317, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 14.502m², toạ lạc tại ấp 5, xã T15, huyện T5, tỉnh Tiền Giang vô hiệu.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang thu hồi hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 00597 và số CS 00598 cấp cùng ngày 06/12/2017 cấp cho bà Phạm Ngọc A2

- Tuyên hủy các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Ngọc A2 với bà Nguyễn Minh T14 ngày 23/01/2018, số công chứng 0124, quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng N5 ngày 23/01/2018 về việc thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất: Thửa số 266, tờ bản

đồ số TTC2, diện tích 14.464m² và thửa 317, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 14.502m², tọa lạc tại ấp 5, xã T15, huyện T5, tỉnh Tiền Giang vô hiệu.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang thu hồi, chỉnh lý biên động lại trong các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 00597 và sổ CS 00598 cấp cùng ngày 06/12/2017 cấp cho bà Phạm Ngọc A2 đối với bà Nguyễn Minh T14

2. Hộ bà Trần Thị M được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai cấp quyền sử dụng đất đối với Thửa số 266, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 14.464m² và thửa 317, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 14.502m², tọa lạc tại ấp 5, xã T15, huyện T5, tỉnh Tiền Giang theo quy định pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Minh T14 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Ngọc A2 với bà Nguyễn Minh T14.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn kiến nghị thu hồi Quyết định số 15 ngày 22/7/2020, quyết định về án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 06/10/2020, 13/10/2020 bà Phạm Ngọc A2, bà Nguyễn Minh T14 kháng cáo yêu cầu chấp nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Ngọc A2 với bà Nguyễn Minh T14 đối với Thửa số 266, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 14.464m² và thửa 317, tờ bản đồ số TTC2, diện tích 14.502m², tọa lạc tại ấp 5, xã T15, huyện T5, tỉnh Tiền Giang; bà T14 còn kháng cáo yêu cầu đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T5 tham gia tố tụng.

Ngày 12-13-14/10/2020, anh Nguyễn Hiệp Đ1, bà Lê Thị Bạch M1, ông Trần Văn D2 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 11/10/2020, anh Nguyễn Văn Trường H có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:*

- Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, phía bị đơn là ông Nguyễn Văn Trường H và người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc A2 có yêu cầu kháng cáo, nhưng mặc dù đã được triệu tập hợp lệ 02 lần vẫn vắng mặt, vì vậy đề nghị đình chỉ xét xử đối với những yêu cầu kháng cáo này.

- Về nội dung: Án sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu là có căn cứ và đúng pháp luật. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn là ông Nguyễn Văn Trường H và người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc A2 có yêu cầu kháng cáo, nhưng mặc dù đã được triệu tập hợp lệ 02 lần vẫn vắng mặt, vì vậy được xem là từ bỏ việc kháng cáo. Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử đối với những yêu cầu kháng cáo này theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Trong tranh chấp này, bà Nguyễn Minh T14 được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp giữa bà và bà Phạm Ngọc A2 (bà A2 cũng đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này).

Tuy nhiên, quyết định của bản án lại tuyên “Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Minh T14 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Ngọc A2 và bà Nguyễn Minh T14”.

Việc xác định và tuyên như trên của Tòa án cấp sơ thẩm là không đúng và có mâu thuẫn, đã ảnh hưởng đến quyền, phạm vi tố tụng của các đương sự trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án theo quy định tại các Điều 200 và 203 của Bộ luật tố tụng dân sự, và được xem là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[1.3] Phía nguyên đơn ngoài việc yêu cầu tuyên vô hiệu và hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến diện tích đất tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà chỉ “Kiến nghị UBND huyện T5 thu hồi giấy chứng nhận đã cấp...” tức là không chấp nhận phần yêu cầu này của nguyên đơn, nhưng tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng. Ở trường hợp này cần xác định và tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... mới phù hợp quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Bà Trần Thị M khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 317, tờ bản đồ số C2, diện tích 15.362,4 m² và thửa số 266, tờ bản đồ số C2, diện tích 15.226,4 m², đều tọa lạc tại xã T15, huyện T5, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu đã thu thập cho thấy:

Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Đình T3, ông Nguyễn Văn Trường H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp, sau đó ông H đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Bạch M1; Bà Bạch M1 sau đó đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hiệp Đ1; ông Nguyễn Hiệp Đ1 sau đó chuyển nhượng cho ông Trần Văn D2; ông Trần Văn D2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn

Thị D3 và bà Phạm Ngọc A2; bà Phạm Ngọc A2 sau đó chuyển nhượng cho bà Nguyễn Minh T14. Các bên nhận chuyển nhượng sau đó đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ở trường hợp này, trong quá trình giải quyết cần đánh giá tính hợp pháp của từng hợp đồng chuyển nhượng, để từ đó có cơ sở đánh giá tính có căn cứ trong yêu cầu của các đương sự về việc bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự theo đúng quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự.

Bên cạnh đó, chứng cứ tại hồ sơ thể hiện: Bà Nguyễn Minh T14 sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp từ bà A2, tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà T14 trình bày đã nhận và quản lý, sử dụng đất tranh chấp; đồng thời trình bày rằng bà đã tiến hành đổ đất và san lấp đất trên toàn bộ phần đất nhận chuyển nhượng.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn lại trình bày rằng: Diện tích đất tranh chấp này từ trước đến nay do Bà L1 là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Bà L1 đã làm nhà, trồng cây và kinh doanh trên thửa đất đang tranh chấp này.

Đây là vấn đề cần thu thập, làm rõ và xác định tư cách tham gia tố tụng của Bà L1 làm cơ sở giải quyết tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành thu thập, làm rõ và giải quyết là thiếu sót, chưa toàn diện và ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự. Trường hợp xác định hợp đồng vô hiệu, thì cần giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Từ những nhận định và phân tích nêu trên, xét thấy: trong quá trình giải quyết vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ không đầy đủ. Những vi phạm và thiếu sót này, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để thụ lý và giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Do hủy án sơ thẩm, vì vậy các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 và khoản 5 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Trường H và bà Phạm Ngọc A2.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Minh T14, ông Nguyễn Hiệp Đ1, bà Lê Thị Bạch M1 và ông Trần Văn D2.

Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 59/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Chuyển toàn bộ hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho các đương sự gồm: Ông Nguyễn Văn Trường H, bà Phạm Ngọc A2, bà Nguyễn Minh T14, ông Nguyễn Hiệp Đ1, bà Lê Thị Bạch M1 và ông Trần Văn D2 mỗi đương sự 300.000 đồng, số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số: 0001543 ngày 16/11/2020, 0001519 ngày 06/11/2020, 0001476 ngày 13/10/2020, 0001479 ngày 14/10/2020, 0001480 ngày 14/10/2020, 0001484 ngày 15/10/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thành Văn

Chung Văn Kết

Phạm Công Mười

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang;
- Trại tạm giam T17;
- Trại tạm giam T17;
- (Để tổng đạt Bản án cho bị cáo)
- Nguyên đơn;
- Bị đơn;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 32bTNB.

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

Phạm Công Mười