

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 172/2021/DS-PT

Ngày: 05 - 5 - 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 Lê Thanh Vân.

Các Thẩm phán: Ông Mai Hoàng Khải.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hồng Chi - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Trong các ngày 27 29 tháng 4 và ngày 05 tháng 5 năm 2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 59/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2021 về việc tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 180/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện AA, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 65/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1958. (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã B1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Bà Phan Thị Tuyết A, sinh năm 1963. (có mặt)

Địa chỉ: ấp Q, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1963. (vắng mặt)

3.2. Anh Nguyễn Nam H, sinh năm 1988. (vắng mặt)

3.3. Bà Phan Thị Ánh T, sinh năm 1979. (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Q, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T: Luật sư Nguyễn Văn D – Luật sư – Tư vấn viên; Thuộc Trung tâm tư vấn pháp luật – Hội Luật gia tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

3.4. Văn phòng Công chứng M1.

Địa chỉ: ấp L, xã C1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C2, sinh năm 1956. Chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng M1 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 130, đường K, phường L1, quận N1, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ánh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:*

Theo nội dung bản án phúc thẩm số 220/2017/DS-PT ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang thì bà Phan Thị Tuyết A phải có nghĩa vụ trả cho bà H 149.713.600 đồng, 05 chỉ vàng 24k và 2.520.000 đồng tiền giám định. Sau khi bản án có hiệu lực, bà H đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Trong thời gian chờ thi hành án thì bà A đã tự ý bán phần đất thuộc thửa 47, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.541.1 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 975137 cấp ngày 21/9/2017 tọa lạc tại ấp Q, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho em ruột của mình là bà Phan Thị Ánh T. Việc mua bán giữa hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2411, quyển số 04/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06 tháng 10 năm 2017 tại văn phòng công chứng M1. Giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Hai bên đã làm thủ tục sang tên phần đất trên cho bà T đứng tên quyền sử dụng. Bà H cho rằng đây là tài sản duy nhất đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện AA xác minh điều kiện thi hành án nhưng bà A cùng các thành viên trong hộ đã cố tình bán phần đất trên cho bà T nhằm tẩu tán tài sản nên bà H khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A, các thành viên trong hộ bà A và bà T đối với thửa đất số 47. Yêu cầu xác định thửa đất số 47 là tài sản chung của hộ gia đình bà A và yêu cầu xác định quyền sử dụng đất của bà A trong thửa đất số 47 để cơ quan Thi hành án cưỡng chế thi hành án theo quy định pháp luật.

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H có thay đổi so với yêu cầu khởi kiện ban đầu. Cụ thể bà H chỉ yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2411, quyển số 04/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06 tháng 10 năm 2017 tại Văn phòng Công chứng M1. Rút lại các yêu cầu còn lại.

** Bị đơn bà Phan Thị Tuyết A trình bày:*

Bà thừa nhận thửa đất số 47 là do bà đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng. Bản thân bà nợ rất nhiều người chứ không phải riêng bà H. Phần đất thuộc

thửa số 47 bà và các thành viên trong hộ đã bán cho bà T, việc mua bán giữa hai bên là đúng theo quy định pháp luật nên bà không đồng ý hủy hợp đồng. Đối với số tiền còn nợ bà H, bà A đã trả được một phần. Hiện nay do không còn tài sản nào khác nên bà xin trả dần số nợ trên mỗi tháng tùy theo khả năng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ánh T trình bày:*

Bà là em ruột bà A. Do bà A làm ăn thất bại nhiều lần hỏi mượn tiền bà nhưng không có khả năng chi trả nên năm 2017, bà A và các thành viên trong hộ bà A đã thống nhất làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 47 lại cho bà T với giá 200.000.000 đồng để trừ nợ. Việc mua bán giữa hai bên là đúng theo quy định pháp luật, bà T đã nhận đất và đã được đứng tên quyền sử dụng thửa đất trên nên không đồng ý hủy hợp đồng. Trường hợp hủy hợp đồng bà T không yêu cầu bà A và các thành viên hộ bà A bồi thường gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng M1 trình bày:*

Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 2411, quyền số 04/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06 tháng 10 năm 2017 được các bên ký kết là đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, Văn phòng Công chứng M1 không có ý kiến.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 180/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện AA, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng các Điều 26, 70, 85, 147, 217, 218, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 123, 212, 502 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 166, 167, 168, 188 Luật đất đai; Đoạn 2 điểm a khoản 1 Điều 24 Nghị định 33/NĐ-CP ngày 17/3/2020 của Chính phủ; khoản 2 Điều 75 luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của bà H về việc xác định thửa đất số 47 là tài sản chung của hộ gia đình bà A và yêu cầu xác định quyền sử dụng đất của bà A trong thửa đất số 47 để cơ quan Thi hành án cưỡng chế thi hành án theo quy định pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2411, quyền số 04/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06 tháng 10 năm 2017 tại văn phòng công chứng M1 đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 17, diện tích 2.541.1 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 975137 cấp ngày 21/9/2017 tọa lạc tại ấp Q, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05025 ngày 21/9/2017 đã cấp cho bà Phan Thị Ánh T.

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

* Ngày 05 tháng 10 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ánh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2411, quyền số 04/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/10/2017 tại Văn phòng Công chứng M1 giữa bà và bà Phan Thị Tuyết A.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện xin hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2411, quyền số 04/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06 tháng 10 năm 2017 tại Văn phòng Công chứng M1 giữa bà Phan Thị Tuyết A với bà Phan Thị Ánh T.

- Người kháng cáo bà Phan Thị Ánh T giữ nguyên kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà Phan Thị Ánh T có ý kiến: bà T đã nhận đất và giao đủ tiền từ năm 2015, đến năm 2017 mới làm thủ tục sang tên để hoàn tất thủ tục về mặt hình thức; Không đưa thành viên trong hộ bà T vào tham gia tố tụng làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp những người này; Đất cấp cho hộ bà A nhưng nghĩa vụ trả nợ là của cá nhân bà A nên việc tuyên bố giao dịch giữa hai bên vô hiệu làm ảnh hưởng đến quyền lợi thành viên trong hộ bà A; Giấy đất bà T đang thế chấp tại Ngân hàng N chi nhánh huyện C nhưng không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng làm mất quyền kháng cáo của họ. Từ các căn cứ trên đề nghị hủy án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự qui định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+Về quan điểm giải quyết vụ án, sau khi đến giai đoạn xét xử phúc thẩm Ngân hàng N chi nhánh huyện C có đơn yêu cầu tham gia tố tụng; Tài sản là quyền sử dụng đất bà T nhận chuyển nhượng với tư cách cá nhân, nhưng là tài sản trong thời kỳ hôn nhân hợp pháp, cấp sơ thẩm không đưa ông Thanh (chồng bà T) vào tham gia tố tụng. Các thiếu sót trên là nghiêm trọng, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm điều tra xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2411, quyền số 04/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06 tháng 10 năm 2017 tại Văn phòng Công chứng M1 giữa bà Phan Thị Tuyết A với bà Phan Thị Ánh T nên án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có căn cứ đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H với bị đơn bà Phan Thị Tuyết A là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Phan Thị Ánh T là đúng quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết.

[3.1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị Ánh T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Theo hướng dẫn tại điểm 1 phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao V/v thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính thì hợp đồng thế chấp giữa bà Phan Thị Ánh T và Ngân hàng N chi nhánh huyện C là ngay tình nên không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự. Do đó khi xét xử những trường hợp này cấp sơ thẩm cần lưu ý hướng dẫn trên nhằm đảm bảo quyền lợi cho các bên, cụ thể trong vụ án này là bà H và Ngân hàng.

- Sau khi nhận được chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Phan Thị Tuyết A và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Phan Thị Ánh T đã đem giấy đất này thế chấp tại Ngân hàng N chi nhánh huyện C để vay tiền. Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo đưa Ngân hàng N chi nhánh huyện C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên tại văn bản trình bày ý kiến ngày 19/6/2020 do chính giám đốc Ngân hàng N chi nhánh huyện C ấn ký cho rằng quyền lợi mình không bị xâm hại và xin từ chối tham gia tố tụng (bl 73). Sau khi có kết quả xét xử sơ thẩm trong giai đoạn phúc thẩm, Ngân hàng N chi nhánh huyện C lại có đơn yêu cầu được tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đề nghị hủy án sơ thẩm để Ngân hàng bổ sung đơn kiện yêu cầu xử lý hợp đồng vay với chị T chung cùng trong vụ án. Việc Ngân hàng từ chối tham gia tố tụng là ý kiến của họ, nhưng kết quả giải quyết có liên quan đến quyền lợi của Ngân hàng nên mọi trường hợp phải đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng mới phù hợp pháp luật. Ngoài ra sổ hộ khẩu thể hiện bà T có chồng là ông Hồ Thanh S, sinh năm 1979. Tuy hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ thể hiện người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cá nhân bà Phan Thị Ánh T, tuy nhiên tài sản này có phải là tài sản chung của vợ chồng bà T hay không để đưa ông Thanh vào tham gia tố tụng cũng chưa được làm rõ. Do có những tình tiết mới trên cấp phúc thẩm không khắc phục được nên cần hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm điều tra xét xử lại.

Do án sơ thẩm bị hủy nên yêu cầu kháng cáo của bà T Hội đồng xét xử chưa xem xét.

[4] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Bà Phan Thị Ánh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 180/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện AA, tỉnh Tiền Giang chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại bà T 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0004078 ngày 05/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện AA.

Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm của các đương sự được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Án tuyên lúc 08 giờ 35 phút, ngày 05 tháng 5 năm 2021; *(Có mặt bà A, bà T, LS. D, đại diện Viện kiểm sát; Các đương sự còn lại vắng mặt)/.*

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện AA;
- Chi cục THADS huyện AA;
- Đương sự;
- Phòng KTNV & THA (TAT);
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thanh Vân