

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 226/2023/DS-PT

Ngày: 17-4-2023

V/v tranh chấp: “Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và yêu cầu hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất, đòi tài
sản”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Em

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

Bà Lâm Ngọc Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Phúc Thắm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Mai Thị Đào Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 17 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 301/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 127/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị Hồng N, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số 197A, đường P, khu phố 3, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn C, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 14/3/2023)

- Bị đơn: Bà Phạm Thị P, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Ngọc Q -

Văn phòng Luật sư Phạm Thị Kim T2, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang, (có mặt).

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

1. Chị Lê Thị Kim H, sinh năm 1991 (có mặt);
 2. Anh Lê Tấn H1, sinh năm 2000 (vắng mặt);
 3. Ông Phạm Hồng C1, sinh năm 1984, (có mặt);
- Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

4. Ông Phạm Hữu T, sinh năm 1978, (vắng mặt);
- Địa chỉ: Số 74A, đường L, Phường 2, thành phố T, tỉnh Long An.

5. Bà Đoàn Thị Ngọc D, sinh năm 1969;
- Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1979, (có mặt);

Địa chỉ: Số 19/8A L1, Phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

6. Văn phòng công chứng C3;

Địa chỉ: Số 25, quốc lộ 50, ô 2, khu 2, thị trấn C3, huyện C3, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Bà Võ Thị T1 – Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

7. Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang;
- Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Thanh B, Chức vụ: Chủ tịch (có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Phan Thị Hồng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Phan Thị Hồng N trình bày:

Năm 2012, bà P chuyển nhượng cho bà phần đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn thửa 181, tờ bản đồ số 29, diện tích 2.695,2m² (300m² đất ở nông thôn) tại ấp B1, xã T3 và ngôi nhà cấp IV trên đất với giá 600.000.000 đồng. Do ngôi nhà trên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nên hai bên thỏa thuận là bà tự làm giấy tờ nhà. Ngày 07/01/2013, ngay sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà N giao đủ tiền cho bà P tại Văn phòng Công chứng C3 và bà P ký biên nhận tiền. Biên nhận tiền được thuê đánh máy tại một tiệm dịch vụ thuộc thị trấn C3 nhưng bà N không nhớ tên, địa chỉ cụ thể. Chữ ký trong biên nhận tiền khi giải quyết vụ án trước đây đã có kết luận giám định đúng là chữ ký của bà P.

Ngày 28/01/2013, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

CH01923. Bà N tiếp tục làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đến ngày 05/02/2013 bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà gắn liền với đất số CH01944 đối với nhà và đất nhận chuyển nhượng. Quá trình bà N xin cấp giấy tờ nhà, đất thì bà P đều biết và không có tranh chấp gì.

Ngày 04/11/2014, bà N chuyển nhượng toàn bộ đất và nhà lại cho bà Đoàn Thị Ngọc D với giá 900.000.000 đồng, bà N và ông Phạm Hữu T (chồng bà) đã nhận đủ tiền, hợp đồng đã được công chứng. Do bà P tráo trở cho rằng không có việc chuyển nhượng, không giao nhà, đất và tranh chấp nên bà không thể tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với bà D.

Bà N yêu cầu:

- Xác định phần đất diện tích 2.695,2m², thửa số 181, tờ bản đồ số 29, thuộc quyền sử dụng của bà N; xác định ngôi nhà, cây trồng trên thửa đất số 181 là tài sản của bà N.

- Buộc bà Phạm Thị P cùng những người đang cùng cư trú trong ngôi nhà trên thửa số 181, tờ bản đồ số 29 phải giao nhà và đất cho bà N quản lý, sử dụng.

Bị đơn bà Phạm Thị P trình bày:

Năm 2012 bà P xây dựng lại nhà, do có thiếu chút ít tiền mua vật liệu xây dựng nên bà vay tiền của bà N. Bà N hứa cho bà P vay 30.000.000 đồng nhưng phải thế chấp tài sản. Ngày 07/01/2013, bà N chở bà P đến Văn phòng Công chứng C3 để ký hợp đồng vay tiền, thế chấp quyền sử dụng đất. Trên đường đi bà N đưa chai nước C2 cho bà P uống; sau khi uống bà P có cảm giác buồn ngủ, lơ mơ. Đến Văn phòng Công chứng bà N bảo bà P ngồi ngoài chờ; bà N vào và lúc sau cầm hồ sơ ra bảo bà P ký tên. Do khi đó tinh thần không chủ định nên bà N chỉ đầu bà P ký đó. Lúc đó có gia đình ông Nguyễn Văn T4 và bà Phan Thị X, ngụ ấp B1, xã T3 cùng các con cũng đến Văn phòng công chứng C để công chứng hồ sơ nhìn thấy. Sau khi bà P ký tên thì bà N đem hồ sơ trở vào, một lúc sau ra gọi bà P lên xe chở về, không đưa tiền cũng như giấy tờ gì cho bà P. Do hợp đồng không được đọc lại, bà P cũng không được xem qua, cả tin là hợp đồng vay tiền và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà P ký tên vào hợp đồng, khi ký không có mặt công chứng viên. Bà đã bị bà N lừa dối trong việc ký hợp đồng.

Đối với biên nhận tiền ghi ngày 07/01/2013 bà N khai do bà và bà N thuê đánh máy là không đúng. Bà P không nhận 600.000.000 đồng, cũng không ký tên vào biên nhận. Kết luận giám định khi giải quyết vụ án trước đây xác định chữ ký trong biên nhận tiền đúng là chữ ký của bà là bà không đồng ý nhưng bà P không có yêu cầu giám định lại. Sau khi ký hợp đồng, bà N tự ý lập thủ tục sang tên để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà P không hay biết; khi biết thì bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Với yêu cầu khởi kiện của bà N thì bà P không đồng ý.

Bà Phạm Thị P yêu cầu phản tố:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà N lập ngày 07/01/2013;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01944 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 05/02/2013 cho bà Phan Thị Hồng N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Kim H, anh Lê Tấn H1 trình bày:

Anh, chị là con của bà P, hiện đang sống chung với bà P tại đất và nhà đang tranh chấp với bà N. Anh, chị thống nhất với ý kiến của bà P, không đồng ý giao nhà, đất cho bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hồng C1 trình bày:

Ông sống chung với bà P như vợ chồng. Hiện ông đang sống chung nhà với bà P tại đất và nhà đang tranh chấp với bà N. Ông thống nhất với ý kiến của bà P, không đồng ý giao nhà, đất cho bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Ngọc D có đại diện là chị Nguyễn Thị Mỹ H trình bày:

Ngày 04/11/2014, bà D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà N, ông T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01944 ngày 05/02/2013 cấp cho bà Phan Thị Hồng N đối với thửa 181, tờ bản đồ 29, diện tích 2.695,2m² và ngôi nhà trên đất với giá là 900.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và đã được công chứng. Bà D đã giao đủ tiền và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà N.

Bà D yêu cầu làm thủ tục sang tên nhưng bà N, ông T cứ hứa hẹn nhiều lần. Khi bà D nộp thủ tục xin sang tên thì được biết bà N đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất và căn nhà nêu trên với bà P.

Bà Đoàn Thị Ngọc D yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 3590 ngày 04/11/2014 giữa bà D với bà N, ông T.

- Buộc bà N và ông T phải liên đới trả cho bà D 900.000.000 đồng.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01944 ngày 05/02/2013 thì bà D đồng ý trả lại cho bà N ngay khi bà N, ông T trả xong tiền cho bà D.

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

Ngày 07/01/2013, bà Võ Thị T1 có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 181, tờ bản đồ 29, diện tích 2.695,2m², địa chỉ ấp B1, xã T3. Hợp đồng do Công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng, có phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng trong hồ sơ công chứng. Quy trình công chứng được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục được quy định tại Điều 36 Luật Công chứng năm 2006.

Trang 02 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không có chữ ký của người yêu cầu công chứng vì thời điểm đó do Văn phòng mới được thành lập giai đoạn đầu nên hợp đồng công chứng cho đương sự (người yêu cầu công chứng) ký từng tờ chứ không ký từng trang, chỉ có công chứng viên ký từng trang, đến năm 2014 có Luật công chứng mới thì mới cho ký từng trang cho đến nay.

Bà Võ Thị T1 không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bà P về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với bà N lập ngày 07/01/2013 vì hợp đồng được công chứng đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra không có ý kiến trình bày gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện G trình bày:

Bà Phạm Thị P chuyển nhượng quyền cho bà Phan Thị Hồng N thửa 181, tờ bản đồ 29, tại ấp B1, xã T3 được Phòng công chứng C3 công chứng ngày 07/01/2013, số công chứng 43, quyền số 01/TP/CC – SCC/HĐGD.

Ngày 28/01/2013, bà N được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01923 chưa có ngôi nhà.

Ngày 29/01/2013, bà N có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được Phòng Kinh tế hạ tầng ý kiến ngày 31/01/2013 đối với diện tích xây dựng nhà ở là 131,86m². Ngày 05/02/2013, bà N được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01944, diện tích 2.695,2 m², đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn, thửa số 181, tờ bản đồ số 29 và ngôi nhà diện tích 131,86 m². Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà N là đúng quy định pháp luật.

Bà Phạm Thị P yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01944 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu T đã được tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng ông T không tham gia tố tụng cũng không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu phản tố của bà P và yêu cầu độc lập của bà D.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 301/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: Điều 697 và 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; các khoản 3, 5 và 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Hồng N về việc xác định phần đất diện tích 2.695,2 m², thửa đất số 181, tờ bản đồ số 29, tại ấp B1, xã T3, huyện G, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của bà N; ngôi nhà, cây trồng trên thửa đất số 181 là tài sản của bà N và buộc bà Phạm Thị P cùng những người đang cùng cư trú trong ngôi nhà trên thửa số 181, tờ bản đồ số 29 có nghĩa vụ giao nhà và đất cho bà N.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị P.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị P với bà Phan Thị Hồng N số công chứng 43 ngày 07/01/2013.

Bà Phạm Thị P được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị P về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01944 ngày 05/02/2013 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Phan Thị Hồng N.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đoàn Thị Ngọc D.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 3590 ngày 04/11/2014 giữa bà Đoàn Thị Ngọc D và bà Phan Thị Hồng N, ông Phạm Hữu T.

- Buộc bà Phan Thị Hồng N và ông Phạm Hữu T cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đoàn Thị Ngọc D số tiền là 900.000.000 đồng.

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

Ngày 07/10/2022 nguyên đơn bà Phan Thị Hồng N có đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo yêu cầu xác định phần đất diện tích 2.695,2m², thửa đất số 181, tờ bản đồ số 29, thuộc quyền sử dụng của bà N; xác định ngôi nhà, cây trồng trên thửa đất số 181 là tài sản của bà N. Buộc bà Phạm Thị P cùng những người đang cùng cư trú trong ngôi nhà trên thửa số 181, tờ bản đồ số 29 phải giao nhà và đất cho bà N quản lý, sử dụng. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không xác định vô hiệu do vi phạm gì và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đó để đảm bảo hai cấp xét xử, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện G. Do án sơ thẩm bị hủy nên không xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Ý kiến luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn phát biểu: Bà P và ông H có diện tích đất 2.695,2 m², thửa đất số 181, tờ bản đồ số 29, tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang, chồng bà P chết, chị H có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế giao lại cho mẹ và em trai Lê Tấn H1, nên bà P được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà P làm hợp đồng chuyển nhượng cho chị N trong đó có di sản thừa kế của cháu H1, căn nhà chị P không có chuyển nhượng nhưng chị N tự làm thủ tục để hợp thức hóa để đứng tên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà là không phù hợp. Chị N giao tiền chị P, có lúc trình bày tại nhà, lúc trình bày tại Phòng công chứng, không có người làm chứng; lúc ký hợp đồng xong chị N và chị P ra về. Do đó, chị P ký hợp đồng là để vay tiền chị N 30.000.000 đồng chứ không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất như chị N trình bày, nên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của chị N là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự, Luật sư và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của chị Phan Thị Hồng N còn trong thời hạn luật định, đúng theo quy định tại các điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là chưa xác định hết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bà Phạm Thị P cùng những người đang cùng cư trú trong ngôi nhà trên thửa số 181, tờ bản đồ số 29 có nghĩa vụ giao nhà và đất cho bà N. Cấp phúc thẩm bổ sung thêm quan hệ pháp luật đang tranh chấp là “Đòi tài sản”.

[3] Về tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Tấn H1, ông Phạm Hữu T, Văn Phòng Công chứng C vắng mặt, Ủy ban nhân dân

huyện G vắng mặt và có đơn xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, quyết định xét xử vắng mặt các đương sự đã nêu.

[4] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của chị Phan Thị Hồng N yêu cầu xác định phần đất diện tích 2.695,2m², thửa số 181, tờ bản đồ số 29, thuộc quyền sử dụng của chị; xác định ngôi nhà, cây trồng trên thửa đất số 181 là tài sản của chị. Buộc bà Phạm Thị P cùng những người đang cùng cư trú trong ngôi nhà trên thửa số 181, tờ bản đồ số 29 phải giao nhà và đất cho chị N quản lý, sử dụng cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 07/01/2013 bà Phạm Thị P có chuyển nhượng cho chị Phan Thị Hồng N diện tích 2.695,2m², thửa số 181, tờ bản đồ số 29 do bà P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp B1, xã T3, huyện G, tỉnh Tiền Giang giá là 600.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng tại Văn phòng công chứng C, cùng ngày chị N có giao cho bà P 600.000.000 đồng hai bên có làm biên nhận, chị N được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/01/2013. Tuy nhiên trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 do bà P xây cất chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà nên khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ghi vào hợp đồng nhưng chị N trình bày là đã thỏa thuận chuyển nhượng luôn cả ngôi nhà nên chị N hợp thức hóa căn nhà và chị N được Ủy ban nhân dân huyện G cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất ngày 05/02/2013 nhưng bà P không giao nhà đất, chị N đã tranh chấp yêu cầu bà P giao nhà đất từ năm 2013 đến nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lập ngày 07/01/2013 là do bà ký tên nhưng do lúc ký tên bà không có đọc lại nội dung, bà chỉ ký tên thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị N để vay số tiền 30.000.000 đồng. Đối với biên nhận 600.000.000 đồng bà không nhận tiền và không có ký tên. Tuy nhiên tại kết quả giám định số: 481/C54B ngày 07/3/2014 của Phân viện Khoa học hình sự Bộ Công an xác định đúng là chữ ký của bà P. Từ những chứng cứ nêu trên nhưng tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và chị N là không có xảy ra trên thực tế là chưa đánh giá hết tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Từ đó dẫn đến không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị N là chưa phù hợp.

Ngoài ra bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị P với bà Phan Thị Hồng N số công chứng 43 ngày 07/01/2013. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác định hợp đồng nêu trên vô hiệu vì lý do gì để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đó.

[5] Từ những phân tích nêu trên, để đảm bảo hai cấp xét xử. Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm số 301/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Do bản án sơ thẩm bị hủy nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của chị Phan Thị Hồng N.

[6] Về án phí: Do án sơ thẩm bị hủy nên chị N không phải chịu án phí phúc thẩm.

Xét ý kiến Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn chưa phù hợp với nhận định trên nên không được chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 301/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện G xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: Chị Phan Thị Hồng N được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006451 ngày 10/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Trần Thị Kim Em