

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 230/2024/DS-PT

Ngày: 19/4/2024

V/v tranh chấp: “Hợp đồng ủy quyền; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 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 Lưu Thị Thu Thủy

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Nhân

Ông Huỳnh Văn Ngoan

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Liễu Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Trong các ngày 09, 12 và 19 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 246/2023/TLPT-DS ngày 02/10/2023 về việc tranh chấp: “Hợp đồng ủy quyền; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 754/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Tuyết O**, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Số A ấp E, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Đỗ Văn C**, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ liên hệ: 317/12 đường huyện I, ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/11/2023).

2. Bị đơn:

2.1 Anh **Nguyễn Hoàng Duy A**, sinh 1989;

Địa chỉ: Số B D L, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là số E đường Đ, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang).

2.2 Chị **Nguyễn Ngọc Thúy A1**, sinh 1987;

Địa chỉ: Số F L, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp: Ông **Nguyễn Thành T** – Luật sư của Công ty L1;

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

3.1. Ông **Nguyễn Ngọc P**, sinh 1956;

3.2. Bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: Số F L, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Ông **Võ Thành L**, sinh 1972;

Địa chỉ: Số E Đ, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.4. Chị **Lý Mộng T2**, sinh 1980;

Địa chỉ: Số D P, phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.5. Anh **Hồ Thanh B**, sinh 1992;

Hộ khẩu thường trú: Khu phố H, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ liên hệ: Số E Đ, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn - anh Nguyễn Hoàng Duy A và chị Nguyễn Ngọc Thúy A1.

5. Cơ quan kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ M, tỉnh Tiền Giang.

(Có mặt anh C, anh Duy A2, chị Thúy A3 và Luật sư T. Vắng ông P, bà T1, ông L, chị T2, anh B).

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo án sơ thẩm;**

Nguyên đơn - bà Trần Thị Tuyết O và người đại diện theo ủy quyền của bà O trình bày:

Bà Trần Thị Tuyết O là chủ sử dụng của 02 thửa đất số 213 và 214, tờ bản đồ 27, tại địa chỉ khu phố I, phường E, thành phố M, 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 CH: 01784 và CH: 01785 do Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà O vào ngày 22/4/2011.

+ Thừa đất số 213, tờ bản đồ số 27, diện tích 120,5m² (trong đó có 70,7m² đất ở đô thị và 49,8m² đất cây lâu năm), nợ tiền sử dụng đất do chuyển mục đích sử dụng sang đất ở diện tích 50,5m².

+ Thừa đất số 214, tờ bản đồ số 27, diện tích 50,5m², loại đất ở đô thị; nợ tiền sử dụng đất do chuyển mục đích sử dụng sang đất ở diện tích 50,5m².

Trên 02 thửa đất này có công trình xây dựng là nhà tiền chế và bếp gắn liền với căn nhà số B L, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là nhà số E, đường Đ, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang).

Vào ngày 01/4/2014, bà O mượn con trai là Nguyễn Hoàng Duy A và con dâu là Nguyễn Ngọc T3 A số tiền 213.058.000 đồng để trả nợ vay ngân hàng và nợ tiền sử dụng đất nói trên. Bà O và vợ chồng anh A thỏa thuận: Bà O tặng cho vợ chồng A căn nhà số B L, phường E, M giáp với thửa 213, 214 với điều kiện vợ chồng A xóa nợ 213.058.000 đồng và thực hiện xong nghĩa vụ thuế chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa 213 và 214. Đồng thời vợ chồng A sẽ tìm người để cho thuê đất và tài sản gắn liền thửa đất 213, 214 nhưng bà O là người được nhận tiền cho thuê. Vợ chồng anh A yêu cầu bà O làm hợp đồng ủy quyền có nội dung vợ chồng anh A thay mặt bà O hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất, thời hạn ủy quyền 15 năm và vợ chồng A hứa không sang tên cho bất kỳ ai, khi bà O cần sẽ trả lại thửa đất 213, 214 cho bà O nên bà O đồng ý.

Ngày 01/4/2014, sau khi chị Thúy A3 nộp tất toán khoản nợ vay tại ngân hàng cho bà O, thì bà O cùng anh Duy A2 và chị Thúy An 1 hợp đồng ủy quyền số 0264 và hợp đồng tặng cho nhà số B như thỏa thuận nói trên, nội dung hợp đồng ủy quyền không đề cập đến quyền sử dụng công trình trên thửa đất 213, 214 nên không bao gồm quyền về tài sản trên đất.

Sau đó vợ chồng anh A2 cho ông L, bà T2, ông B thuê thửa đất 213, 214 mà không báo cho bà O biết, không giao tiền cho thuê đất cho bà O như đã thỏa thuận.

Năm 2016, vợ chồng A2 trả nợ thuế chuyển mục đích sử dụng đất cho bà O đối với thửa 213, tờ bản đồ số 27 không báo cho bà O biết. Ngày 07/10/2016, vợ chồng anh A2 tự ý chuyển nhượng thửa 213 cho ông P là cha ruột của chị Thúy A3 mà không có sự đồng ý của bà O với giá 200.000.000 đồng là rất thấp so với giá trị thực tế và cũng không giao tiền cho bà O. Sau khi ông P được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa 213 thì ông P lập hợp đồng tặng cho con gái là

Thúy An thừa đất này nhưng thực tế ông P từ trước tới nay không có quản lý hay sử dụng thửa đất 213.

Nay bà O có nhu cầu sử dụng đất, bà O yêu cầu vợ chồng anh A3 trả lại đất cho bà nhưng vợ chồng anh A3 không đồng ý. Do đó bà O yêu cầu:

1/- Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 07/10/2016 giữa bên chuyển nhượng là bà O có người đại diện là anh Duy A2, chị Thúy A3 và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc P;

2/- Chấm dứt “Hợp đồng ủy quyền” ngày 01/4/2014, số 0264, quyền số 01/2014TP/CC-SCC/HĐGD1 tại Văn phòng C1.

3/- Buộc anh Duy A2 và chị Thúy A3 trả lại bà O thửa đất 213 và 214, tờ bản đồ 27 cùng toàn bộ tài sản trên đất tại địa chỉ khu phố I, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4/- Bà O đồng ý bồi thường tài sản gắn liền với thửa 213 và thửa 214 cho vợ chồng anh A3 với số tiền là 70.000.000 đồng theo yêu cầu của anh A3, không bồi thường thiệt hại nếu có.

5/- Đối với phần tiền mà anh Duy A2 và chị Thúy A3 nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất của thửa 213 và 214 thì bà O đồng ý trả lại cho anh Duy A2 và chị Thúy A3 cùng với lãi suất 10%/ năm tính từ ngày anh A3, chị A3 nộp thuế đến nay.

6/- Trước đây bà O có yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc P và chị Nguyễn Ngọc Thúy A1. Nay bà O rút lại yêu cầu này.

Bị đơn - anh Nguyễn Hoàng Duy A trình bày:

Vợ chồng anh là con trai và con dâu của bà O. Trước đây vợ chồng anh cùng bà O sống chung tại căn nhà số B L, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay đổi thành số E Đ, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang). Tại địa chỉ này có 03 thửa đất nằm liền kề: Thửa 245, diện tích 57,7m²; thửa 213 diện tích 104,5m²; thửa 214 diện tích 50,5m² có nguồn gốc là của bà O.

Năm 2014, bà O có ý định chuyển đổi chỗ ở để phù hợp ngành nghề kinh doanh và cho anh tài sản trên để tự lập sinh sống riêng, nên bà O đã chuyển hộ khẩu về xã T (Khách sạn P1) để lại cho anh nhà cửa, đất đai với điều kiện vợ chồng anh phải trả nợ ngân hàng hơn 213.000.000 đồng và nợ tiền sử dụng đất hơn 520.000.000 đồng.

Ngày 01/4/2014, vợ chồng anh đã trả nợ ngân hàng số tiền 213.000.000 đồng và nhận lại đủ bản chính giấy tờ đất, sau đó vợ chồng anh cùng bà O đến

Văn phòng C1 để làm thủ tục tặng cho đối với thửa 245 và căn nhà cấp 3 trên đất.

Đối với thửa đất 213 và thửa đất 214: Do 02 thửa đất này còn nợ tiền sử dụng đất (thửa 213 nợ 278.911.500 đồng; thửa 214 nợ 242.955.500 đồng) nên không làm hợp đồng tặng cho được mà phải làm hợp đồng ủy quyền.

Do số tiền nợ ngân hàng và nợ tiền sử dụng đất lớn nên vợ chồng anh phải chia ra trả làm nhiều lần như sau:

+ Đối với thửa 213 đã trả nợ tiền sử dụng đất vào ngày 16/09/2016 và được cấp giấy chứng nhận vào ngày 13/3/2017.

+ Đối với thửa 214 đã trả nợ tiền sử dụng đất vào ngày 07/12/2020 chưa làm thủ tục pháp lý để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngừng lại do bị kiện.

Nay bà O có khởi kiện đòi lại thửa đất 213 và 214 thì vợ chồng anh không đồng ý và có ý kiến như sau:

1/- Việc tặng cho là hoàn toàn tự nguyện, đúng ý chí của bà O. Vợ chồng anh không lừa gạt, gian dối bất cứ điều gì trong việc giao dịch tặng cho này.

2/- Về mặt pháp lý thì hợp đồng ủy quyền số 0264 đã được công chứng ngày 01/4/2014 ghi rõ đầy đủ nội dung chuyển giao nghĩa vụ cũng như giao đủ các quyền trong đó có quyền định đoạt, chuyển nhượng, vợ chồng anh không làm gì sai.

3/- Do bà O đã tặng cho tài sản hẳn để vợ chồng anh lập nghiệp, sinh sống. Việc anh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 213 qua ông Nguyễn Ngọc P thì đây chỉ là nhằm hợp thức hóa giấy tờ theo hướng dẫn của cơ quan chuyên môn chứ thực tế không có chuyển nhượng, để anh được cấp giấy, không ảnh hưởng xâm phạm quyền lợi của ai, vì hiện tại vợ chồng anh đang là người quản lý trực tiếp, đứng tên thửa đất 213.

4/- Việc cho thuê mặt bằng thửa đất 213 diện tích khoảng 20m² là sau khi đã đứng tên quyền sử dụng đất và cũng cho thuê trên thửa 214 (gồm bà Lý Mộng T2, ông Võ Thành L, ông Hồ Thanh B). Bà O biết rõ, bà cũng không có yêu cầu gì về tiền thuê vì thực tế đã cho và kêu vợ chồng anh tìm người thuê đất để có thêm thu nhập nuôi con, bù vào phần nào trả nợ vay, mượn vừa qua.

5/- Đối với phần tiền thuế mà vợ chồng anh đã nộp cho thửa 213 từ ngày 16/9/2016 số tiền 278.911.500 đồng, thửa 214 từ ngày 07/12/2020 số tiền 242.955.500 đồng. Nếu chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì anh yêu cầu bà O phải trả lãi suất theo quy định (10%/năm) của pháp luật từ ngày nộp thuế đến

ngày xét xử. Đồng thời bà O phải trả thêm giá trị các tài sản gắn liền trên đất thửa 213 còn lại và thửa 214 với số tiền là 70.000.000 đồng.

Bị đơn - chị Nguyễn Ngọc T3 A trình bày:

Chị là vợ của anh Nguyễn Hoàng Duy A thống nhất với lời trình bày của anh Duy A2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1/- Ý kiến của ông Nguyễn Ngọc P và bà Nguyễn Thị T1:

- Ngày 07/10/2016 ông P cùng vợ chồng anh A2 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 213, tờ bản đồ 27, tọa lạc tại khu phố I, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng là 200 triệu đồng.

- Ngày 16/12/2020, ông P cùng vợ chồng anh A2 tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 214, tờ bản đồ 27, tọa lạc tại khu phố I, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng là 500 triệu. Ông bà đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh A2, sau đó vào ngày 27/02/2017, ông P và bà T1 làm hợp đồng tặng cho lại 02 thửa đất trên cho con gái là chị Nguyễn Ngọc Thúy A1. Do đó ông bà đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2/- Ý kiến ông Võ Thành L, chị Lý Mộng T2 và anh Hồ Thanh B:

Không có ý kiến gì về việc tranh chấp của các bên đương sự trong vụ án và có đơn xin vắng mặt.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ M, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng các Điều 117, 122, 124, 166, 357, 423, 427, 569 Bộ luật Dân sự;

Tuyên xử:

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

2/- Đình chỉ yêu cầu: Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc P và chị Nguyễn Ngọc Thúy A1.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Tuyết O có người đại diện là anh Nguyễn Hoàng Duy A, chị Nguyễn Ngọc Thúy A1 và bên nhận chuyển nhượng Nguyễn Ngọc P ngày 07/10/2016.

- Chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 0264, quyền số 01/2014TP/CC-SCC/HĐGD1 tại Văn phòng C1 giữa bên ủy quyền là bà Trần Thị Tuyết O và bên nhận ủy quyền là anh Nguyễn Hoàng Duy A và chị Nguyễn Ngọc Thúy A1.

- Buộc anh Nguyễn Hoàng Duy A và chị Nguyễn Ngọc Thúy A1 trả lại: Thửa đất 214, tờ bản đồ số 27 theo sổ vào sổ cấp GCN: CH01784; Thửa 213, tờ bản đồ số 27 có sổ vào sổ cấp GCN CH01785 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất cho bà Trần Thị Tuyết O. Bà Trần Thị Tuyết O được liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký lại quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên (kèm phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất).

- Buộc bà O trả lại cho anh Nguyễn Hoàng Duy A và chị Nguyễn Ngọc Thúy A1 số tiền 869.442.287 đồng.

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

* Ngày 05/6/2023, bị đơn là anh Nguyễn Hoàng Duy A, chị Nguyễn Ngọc Thúy A1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ngày 14/6/2023, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ M ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS đối với bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ M, tỉnh Tiền Giang, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm nêu trên.

*** Tại phiên tòa:**

- Đại diện ủy quyền của nguyên đơn là anh Đỗ Văn C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn là anh Nguyễn Hoàng Duy A và chị Nguyễn Ngọc T3 A giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, cải sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang thay đổi Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 14 tháng 6 năm 2023 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ M, tỉnh Tiền Giang, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bị đơn đưa ra nhiều ý kiến tranh luận cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng cũng như về mặt nội dung. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 14/6/2023

của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ M, tỉnh Tiền Giang; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Hoàng Duy A và Nguyễn Ngọc Thúy A1; sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 01/4/2014 giữa bà Trần Thị Tuyết O với anh Nguyễn Hoàng Duy A và chị Nguyễn Ngọc Thúy A1; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2016 giữa bà Trần Thị Tuyết O (có đại diện ủy quyền là anh Nguyễn Hoàng Duy A và chị Nguyễn Ngọc Thúy A1) với ông Nguyễn Ngọc P; Buộc anh Duy A2 và chị Thúy A3 trả lại bà O hai thửa đất 213 và 214 cùng tờ bản đồ 27, tại địa chỉ khu phố I, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo sơ đồ vị trí đất ngày 22/02/2024; Ghi nhận sự tự nguyện của bà O đồng ý cho anh Duy A2 và chị Thúy An t quyền sử dụng 12,7m² đất thuộc thửa 213, tờ bản đồ 27 tại địa chỉ khu phố I, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; Buộc bà O phải trả cho anh Duy A2 và chị Thúy A3 số tiền nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa 213 và 214 cộng tiền lãi tính từ ngày nộp thuế đến ngày xét xử phúc thẩm và bồi thường giá trị của bức tường xây trên thửa đất 213, công trình xây dựng trên thửa đất 214 cho anh Duy A2 và chị Thúy A3; Buộc anh Duy A2 và chị Thúy A3 phải hoàn trả ½ giá trị của 12,7m² đất thuộc thửa 213 cho bà O theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T4.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Hoàng Duy A, chị Nguyễn Ngọc Thúy A1 và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 14/6/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ M, tỉnh Tiền Giang còn trong thời hạn quy định nên được Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Ông Nguyễn Ngọc P, bà Nguyễn Thị T1, ông Võ Thành L, bà Lý Mộng T2, anh Lê Thanh B1 có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, do vậy Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang thay đổi Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 14/6/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ M, tỉnh Tiền Giang, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét việc thay đổi quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân

dân cấp trên không vượt quá phạm vi kháng nghị ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Xét nội dung kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử thấy rằng:

4.1. Về quan hệ tranh chấp:

Bà Trần Thị Tuyết O khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2016 giữa bà Trần Thị Tuyết O (đại diện ủy quyền là anh Nguyễn Hoàng Duy A, chị Nguyễn Ngọc Thúy A1) với ông Nguyễn Ngọc P; Chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 01/4/2014 giữa bà Trần Thị Tuyết O với anh Nguyễn Hoàng Duy A và chị Nguyễn Ngọc Thúy A1; Buộc anh Nguyễn Hoàng Duy A và chị Nguyễn Ngọc Thúy A1 trả lại bà O thửa đất 213 và 214, cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tại địa chỉ khu phố I, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang do bà O đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01784 và CH 01785 ngày 22/4/2011.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp “Hợp đồng ủy quyền; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi tài sản là quyền sử dụng đất” là phù hợp với quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500, Điều 562, Điều 569 Bộ luật Dân sự.

4.2. Về việc xác định tư cách người tham gia tố tụng:

Ông Nguyễn Ngọc P và bà Nguyễn Thị T1 là vợ chồng. Ông P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 213 và 214 trong thời kỳ hôn nhân nhưng Tòa án không đưa bà Nguyễn Thị T1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa thực hiện đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét thấy việc đưa bà T1 vào tham gia tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm không làm thay đổi bản chất sự việc. Bà T1 đã nộp bản tự khai trình bày ý kiến không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Bà T1 và ông P cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu của ông P và bà T1.

Đối với Văn phòng C1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Văn phòng C1 công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bà O, anh Duy A2 và chị Thúy A3 là thực hiện nhiệm vụ của Văn phòng Công chứng theo Luật Công chứng. Văn phòng C1 cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này, cho nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng C1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng pháp luật.

4.3. Về việc xác minh, thu thập chứng cứ:

Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc P để làm cơ sở giải quyết vụ án là chưa thực hiện đúng quy định về thu thập chứng cứ. Vấn đề này đã được cấp phúc thẩm khắc phục, bổ sung. Ngoài ra, cấp phúc thẩm còn thu thập lời khai của Công chứng viên Đặng Văn S và Văn phòng C1 nhằm làm rõ ý chí của bà O khi ký hợp đồng ủy quyền ngày 01/4/2014.

Tại “Tờ trình bày ý kiến” đề ngày 06/12/2013, Công chứng viên Đặng Văn S trình bày: “...vấn đề ý chí của bà Trần Thị Tuyết O là muốn tặng cho thừa đất 213, 214 cho ông Nguyễn Hoàng Duy A và bà Nguyễn Ngọc Thúy A1 nhưng vì còn nợ tiền thuế nên mới chuyển sang lập Hợp đồng ủy quyền thì tôi không thể biết”.

Tại Văn bản trình bày ý kiến của ông Bạch Văn H - đại diện theo pháp luật của Văn phòng C1 trình bày: Văn phòng C1 công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bà Trần Thị Tuyết O với anh Nguyễn Hoàng Duy A và chị Nguyễn Ngọc Thúy A1 đúng trình tự thủ tục. Yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết vụ việc trên theo quy định của pháp luật.

Như vậy, việc xác minh, thu thập chứng cứ đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục bổ sung tại giai đoạn xét xử phúc thẩm nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ M đã nêu. Mặt khác, tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp trên đã thay đổi một phần nội dung kháng nghị. Xét việc thay đổi nội dung kháng nghị không vượt quá phạm vi kháng nghị ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những nhận định như đã nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ M, tỉnh Tiền Giang về thủ tục tố tụng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

4.4. Về nội dung giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng:

* Đối với yêu cầu của bà Trần Thị Tuyết O về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2016 giữa anh Nguyễn Hoàng Duy A và chị Nguyễn Ngọc Thúy A1 (đại diện ủy quyền của bà O) với ông Nguyễn Ngọc P, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại Văn bản trình bày ý kiến đề ngày 21/01/2021 (bút lục 37); Biên bản hòa giải ngày 05/3/2012 (bút lục 65); Biên bản phiên tòa ngày 19/5/2022 (bút lục 151-152); Biên bản phiên tòa ngày 30/5/2023 (bút lục 214, 215); Đơn kháng cáo ngày 05/6/2023 (bút lục 234) và tại phiên tòa hôm nay, anh Duy A2 và chị Thúy A3 xác định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh chị và

ông Nguyễn Ngọc P đối với hai thửa đất số 213 và 214 chỉ là hình thức hợp thức hóa giấy tờ theo hướng dẫn của cơ quan chuyên môn chứ thực chất không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nội dung của hợp đồng, vì vậy sau khi ông P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07742 ngày 06/01/2017 thì đến ngày 27/02/2017 ông P lại lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Thúy A3 và hiện nay chị Thúy A3 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS 07922 ngày 13/3/2017. Anh A3 cũng thừa nhận giá chuyển nhượng theo hợp đồng thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế và từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P thì ông P không có sử dụng thửa đất nêu trên mà do anh Duy A2 và chị Thúy A3 quản lý, sử dụng.

Như vậy, có đủ cơ sở để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2016 giữa bà O (đại diện ủy quyền là anh Duy A2 và chị Thúy A3) với ông P là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích hợp thức hóa quyền sử dụng đất cho anh Duy A2 và chị Thúy A3 mà không có sự đồng ý của bà O nên hợp đồng này bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O, hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2016 giữa bà O (đại diện ủy quyền là anh Duy A2 và chị Thúy A3) với ông P là có căn cứ phù hợp pháp luật.

Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2016 vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Thực tế, bên chuyển nhượng không giao đất cho bên nhận chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng cũng không chứng minh được đã nhận số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận, cho nên các bên không phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận hoặc bồi thường thiệt hại cho bên kia vì không có thiệt hại xảy ra.

** Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết O về việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 01/4/2014, công chứng số 0264, quyển số 01/2014 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1, Hội đồng xét xử thấy rằng:*

Bà Trần Thị Tuyết O là chủ sử dụng thửa đất số 213 và 214, cùng tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ khu phố I, phường E, thành phố M, 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: CH 01784 và CH 01785 do Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 22/4/2011. Trong đó:

- Thửa 213, diện tích 120,50m² (nợ tiền sử dụng đất do chuyển mục đích sử dụng lên đất ở 70,7m²);

- Thửa 214, diện tích 50,50m² (nợ tiền sử dụng đất do chuyển mục đích sử dụng 50,5m²).

Ngày 01/4/2014, bà O lập hợp đồng ủy quyền cho anh Nguyễn Hoàng Duy A và chị Nguyễn Ngọc Thúy A1 thay mặt bà O hoàn thành nghĩa vụ nợ thuế chuyển mục đích sử dụng đối với 02 thửa đất nêu trên. Anh Duy A2 và chị Thúy A3 được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với quyền sử dụng đất; ký tên trên các văn bản, giấy tờ; nhận các khoản tiền; quyết định mọi vấn đề và thực hiện các công việc khác có liên quan đến công việc ủy quyền nhưng phải báo cho bà O biết về việc thực hiện công việc ủy quyền. Hợp đồng ủy quyền giữa các bên được Văn phòng C1 công chứng vào ngày 01/4/2014, số công chứng 0264, quyển số 01/2014 TP/CC-SCC/HĐGD.

Theo bà O và người đại diện ủy quyền của bà O trình bày: Ngày 16/9/2016 anh Duy A2 đã nộp xong số tiền nợ thuế chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa 213 nhưng không cho bà O biết. Ngày 07/10/2016, anh Duy A2 và chị Thúy A3 lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 213 cho ông Nguyễn Ngọc P nhằm mục đích hợp thức hóa quyền sử dụng đất của chị Thúy A3 đối với thửa đất 213 mà không có sự đồng ý của bà O. Sau khi ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông P lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 213 cho chị Thúy A3 nhưng cả hai không thông báo cho bà O biết sự việc. Ngày 07/12/2020, anh A3 đã nộp xong số tiền nợ thuế chuyển mục đích sử dụng đất của thửa 214. Đến ngày 16/12/2020, vợ chồng anh A3 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 214 cho ông Nguyễn Ngọc P nhằm mục đích hợp thức hóa quyền sử dụng đất thửa 214 cho vợ chồng anh A3 nhưng bị bà O phát hiện và có đơn ngăn chặn. Ngoài ra, trong thời gian được ủy quyền, anh A3 còn cho một số người thuê quyền sử dụng đất nhưng không cho bà O biết, không thỏa thuận với bà O về giá trị hợp đồng thuê và giá trị hợp đồng chuyển nhượng, không giao tiền cho thuê đất và tiền chuyển nhượng đất cho bà O, xâm phạm quyền lợi hợp pháp của bà O nên bà O khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 01/4/2014 giữa bà O và vợ chồng anh A3.

Xét yêu cầu của bà O là có căn cứ phù hợp pháp luật, bởi lẽ:

Tại Điều 5 của Hợp đồng ủy quyền ngày 01/4/2014 có quy định bên B (anh Nguyễn Hoàng Duy A và chị Nguyễn Ngọc Thúy A1) có nghĩa vụ thực hiện công việc ủy quyền và báo cho bên A (bà Trần Thị Tuyết O) biết về việc thực hiện công việc đó, nhưng bà O cho rằng vợ chồng anh A1 đã nộp thuế

chuyển mục đích sử dụng đất xong và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P nhằm mục đích hợp thức hóa quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh A1 mà không thông báo cho bà O biết là vi phạm nghĩa vụ của người được ủy quyền quy định tại Điều 5 của hợp đồng và vi phạm khoản 1 Điều 565 Bộ luật Dân sự. Xét lời trình bày của bà O là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về phía anh Duy A2 và chị Thúy A3 thì cho rằng anh chị có thông báo trực tiếp với bà O và gọi điện thoại trao đổi với bà O về việc thực hiện công việc được ủy quyền nhưng bà O không có ý kiến gì nên anh chị không vi phạm nghĩa vụ của bên được ủy quyền. Tuy nhiên bà O không thừa nhận lời trình bày nêu trên, mà anh Duy A2 và chị Thúy A3 lại không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Cho nên lời trình bày của anh Duy A2 và chị Thúy A3 là không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

Xét hợp đồng ủy quyền giữa bà O với anh Duy A2 và chị Thúy A3 là hợp đồng không có thù lao và bà O đã thông báo miệng với anh Duy A2 và chị Thúy A3 về việc chấm dứt hợp đồng nhưng hai bên không thống nhất, do đó bà O được quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền theo quy định tại khoản 2 Điều 569 Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O về việc chấm dứt hợp đồng ủy quyền giữa bà O với anh Duy A2 và chị Thúy A3 là có căn cứ phù hợp pháp luật.

** Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết O về việc buộc anh Duy A2 và chị Thúy A3 phải trả lại bà O quyền sử dụng đất thửa 213 và 214 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất, Hội đồng xét xử thấy rằng:*

Bà O là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 213 và thửa đất 214 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH 01784 và CH 01785 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp cho bà Trần Thị Tuyết O ngày 22/4/2011.

Như đã nhận định, vào ngày 01/4/2014 bà O cùng với vợ chồng anh A3 đến Văn phòng C1 lập hợp đồng ủy quyền với nội dung vợ chồng anh A3 thực hiện nghĩa vụ nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất thay cho bà O và vợ chồng anh A3 được quyền định đoạt đối với hai thửa đất này nhưng phải thông báo công việc được ủy quyền cho bà O biết. Tuy nhiên, sau khi vợ chồng anh A3 thực hiện nghĩa vụ nộp thuế xong và lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 213 và thửa đất 214 cho ông Nguyễn Ngọc P mà không thông báo công việc được ủy quyền cho bà O biết. Quá trình giải quyết vụ án anh Duy A2 và chị Thúy A3 thừa nhận việc anh Duy A2 và chị Thúy A3 lập hợp đồng chuyển nhượng thửa

đất 213 và 214 cho ông P nhằm mục đích hợp thức hóa quyền sử dụng đất theo hướng dẫn của cơ quan chuyên môn. Cho nên có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2016 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2020 giữa anh Duy A2 và chị Thúy A3 với ông P là hợp đồng giả tạo nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hiện các thửa đất này do anh Duy A2 và chị Thúy A3 quản lý, sử dụng. Cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh Duy A2 và chị Thúy A3 phải giao trả các thửa đất nêu trên cho bà O là có căn cứ.

Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp và Chứng thư thẩm định giá ngày 01/3/2024 thể hiện:

-Thửa đất 213 có các công trình xây dựng gồm: Nhà ở 1: Diện tích 15m², khung cột BTCT, tường gạch, mái tôn, nền gạch men; Nhà ở 2: Diện tích 41m², khung cột BTCT, tường gạch, mái tôn, nền gạch men; Tường chắn: Tường gạch 100, trát tô hai mặt, diện tích 17,6m².

-Thửa đất 214 có nhà ở (nhà bếp và nhà vệ sinh) khung cột BTCT, tường gạch, mái tôn, nền gạch men được định giá là 81.530.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, anh Duy A2 và chị Thúy A3 thừa nhận toàn bộ công trình xây dựng trên đất (trừ bức tường trị giá 2.921.600 đồng) là thuộc quyền sở hữu của bà O, anh A3 có cải tạo, sửa chữa một phần để phù hợp với nhu cầu sinh hoạt của gia đình nhưng không xác định được đã sửa chữa phần nào, chi phí sửa chữa là bao nhiêu nên không có yêu cầu định giá. Tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, anh Duy A2 và chị Thúy A3 yêu cầu bà O phải trả số tiền 70.000.000 đồng và bà O cũng đồng ý. Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh Duy A2 và chị Thúy A3 phải giao trả hai thửa đất 213 và 214 cùng các tài sản trên đất cho bà O, đồng thời buộc bà O phải trả lại anh Duy A2 và chị Thúy A3 số tiền 70.000.000 đồng là phù hợp.

Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của bà O trình bày bà O tự nguyện trả cho anh Duy A2 và chị Thúy A3 số tiền 84.451.600 đồng bao gồm giá trị của phần nhà ở xây dựng trên thửa 214 và giá trị của bức tường gạch xây trên thửa 213 là có lợi cho anh Duy A2 và chị Thúy A3 nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

** Đối với số tiền anh Duy A2 và chị Thúy A3 đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất thay cho bà O, Hội đồng xét xử thấy rằng:*

Anh Duy A2 và chị Thúy A4 trình bày nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O thì anh A2 yêu cầu bà O phải trả lại vợ chồng anh số tiền

thuế đã nộp và trả lãi 10%/ năm tính từ ngày nộp thuế đến ngày xét xử. Bà O cũng đồng ý theo yêu cầu của anh Duy A2 và chị T3.

Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của bà O trình bày bà O đồng ý tính lãi từ ngày vợ chồng anh A2 nộp thuế đến ngày xét xử phúc thẩm là có lợi cho vợ chồng anh A2 nên được Hội đồng xét xử ghi nhận. Như vậy số tiền này được tính cụ thể như sau:

+ Số tiền 278.911.500 đồng tính lãi từ ngày 16/9/2016 đến ngày 19/4/2024 là 2772 ngày, lãi suất 0,83%/tháng, thành tiền 213.902.807 đồng.

+ Số tiền 242.955.500 đồng tính lãi từ ngày 07/12/2020 đến ngày 19/4/2024 là 1229 ngày, lãi suất 0,83%/tháng, thành tiền 82.149.015 đồng.

Cộng vốn và lãi là: (278.911.500 đồng + 213.902.807 đồng + 242.955.500 đồng + 82.149.015 đồng) = 817.918.822 đồng.

Như vậy, cộng với số tiền 84.451.600 đồng bà O tự nguyện hoàn trả giá trị công trình trên đất cho vợ chồng anh A2 thì tổng số tiền bà O phải có nghĩa vụ đối với anh Duy A2 và chị Thúy A3 là (817.918.822 đồng + 84.451.600 đồng) = 902.370.422 đồng.

Ngoài ra, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà O còn cho rằng căn nhà số B L, phường E (nay là nhà số E Đ, khu phố I, phường E), thành phố M, tỉnh Tiền Giang mà bà O đã tặng cho vợ chồng anh A3 bị vây bọc bởi thửa đất 213. Cho nên bà O đồng ý cho anh Duy A2 và chị Thúy A3 được trọn quyền sử dụng 12,7m² đất thuộc thửa 213 để làm lối đi vào nhà số E Đ, với điều kiện anh Duy A2 và chị Thúy A3 phải đền bù ½ giá trị của 12,7m² đất này cho bà O theo định giá là 250.334.600 đồng, ½ giá trị còn lại bà O không yêu cầu anh Duy A2 và chị Thúy A3 trả lại cho bà O, xem như bà O bồi hoàn công sức quản lý, gìn giữ làm tăng giá trị đất cho vợ chồng anh A3. Xét yêu cầu này của bà O là phù hợp pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như vậy, anh Duy A2 và chị Thúy A3 được trọn quyền sử dụng 12,7m² đất thuộc thửa 213 và có nghĩa vụ hoàn trả ½ giá trị của 12,7m² đất này cho bà O là 250.334.600 đồng.

Bà O, anh Duy A2 và chị Thúy A3 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quyết định của bản án.

Xét thấy thửa đất 213 hiện do chị Nguyễn Ngọc T3 An đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở T cấp cho chị Nguyễn Ngọc Thúy A1, vào sổ cấp GCN: CS07922

ngày 13/3/2017 nên Hội đồng xét xử kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận đã cấp cho chị Thúy A3 để đảm bảo khả năng thi hành án.

** Đối với việc cho thuê quyền sử dụng đất, xét thấy:*

Tại phiên tòa anh A3 trình bày trước đây anh có cho ông L, anh B1 và chị T2 thuê một phần đất mặt tiền thuộc thửa 213 để kinh doanh mua bán nhưng hiện nay chỉ còn anh Hồ Thanh B thuê, việc cho thuê mặt bằng chỉ thỏa thuận miệng không làm hợp đồng và không làm ảnh hưởng đến vụ việc tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án anh B, ông L và chị T2 có nộp bản tự khai trình bày ý kiến là không có liên quan đến việc tranh chấp và không có yêu cầu trong vụ kiện này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Từ những nhận định như đã nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Hoàng Duy A và chị Nguyễn Ngọc Thúy A1; Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ M, tỉnh Tiền Giang; sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5]. Về án phí: Bà Trần Thị Tuyết O phải chịu án phí sơ thẩm là 39.071.000 đồng.

Anh Duy A2 và chị Thúy A3 phải chịu án phí sơ thẩm là 13.416.700 đồng. Do sửa án nên anh Duy A2 và chị T3 và không phải chịu án phí phúc thẩm.

[6]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp và không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7]. Xét ý kiến tranh luận của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với nhận định nêu trên nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định nêu trên nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309, Điều 147, Điều 148, Điều 296 và Điều 298 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1/- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Hoàng Duy A và chị Nguyễn Ngọc Thúy A1;

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 14 tháng 6 năm 2023 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ M, tỉnh Tiền Giang.

Sửa một phần Bản án dân sự số 45/2023/DS-ST ngày 30/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ M, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ các Điều 117, 122, 124, 166, 357, 423, 427, 565, 568, 569 và khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 26, 27, 29 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.

Xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Tuyết O.

- Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Trần Thị Tuyết O về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc P và chị Nguyễn Ngọc Thúy A1.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/10/2016 giữa bà Trần Thị Tuyết O (đại diện là anh Nguyễn Hoàng Duy A, chị Nguyễn Ngọc Thúy A1) với ông Nguyễn Ngọc P.

- Chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 01/4/2014, số công chứng 0264, quyền số 01/2014TP/CC-SCC/HĐGD1 tại Văn phòng C1 giữa bên ủy quyền là bà Trần Thị Tuyết O với bên nhận ủy quyền là anh Nguyễn Hoàng Duy A và chị Nguyễn Ngọc Thúy A1.

1.2. Buộc anh Nguyễn Hoàng Duy A và chị Nguyễn Ngọc Thúy A1 trả lại bà Trần Thị Tuyết O các tài sản sau:

- Thửa đất 214, tờ bản đồ 27, diện tích đo đạc thực tế 52,6m², loại đất ODT, tại địa chỉ: khu phố I, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, theo “Sơ đồ đo đạc thửa đất” ngày 22 tháng 02 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố M, tỉnh Tiền Giang kèm theo bản án.

- Thửa đất 213, tờ bản đồ 27, diện tích đo đạc thực tế 96,5m² (trong đó có 63,7m² đất ODT), tại địa chỉ: khu phố I, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, theo “Sơ đồ đo đạc thửa đất” ngày 22 tháng 02 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố M, tỉnh Tiền Giang kèm theo bản án.

- Công trình xây dựng gắn liền với thửa đất số 214, tờ bản đồ 27, diện tích 52,6m² tại địa chỉ: khu phố I, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang gồm: Nhà ở 3: khung cột BTCT, tường gạch, mái tole, nền gạch men.

- Công trình xây dựng gắn liền với thửa đất 213, tờ bản đồ 27, diện tích 96,5m² tại địa chỉ: khu phố I, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang gồm: Nhà ở 1: Diện tích 15m², khung cột BTCT, tường gạch, mái tôn, nền gạch men; Nhà ở 2: Diện tích 41m², khung cột BTCT, tường gạch, mái tôn, nền gạch men; Tường chắn: Tường gạch 100, trát tô hai mặt, diện tích 17,6m².

1.3. Bà Trần Thị Tuyết O được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 213 và 214 nêu trên theo quyết định của bản án.

1.4. Buộc bà Trần Thị Tuyết O phải trả cho anh Nguyễn Hoàng Duy A và chị Nguyễn Ngọc T3 A số tiền 902.370.422 đồng (chín trăm lẻ hai triệu, ba trăm bảy mươi ngàn, bốn trăm hai mươi hai đồng).

1.5. Anh Nguyễn Hoàng Duy A và chị Nguyễn Ngọc Thúy A1 được trọn quyền sử dụng 12,7m² đất thuộc thửa 213 trong đó có 07m² đất ODT, tờ bản đồ 27, tại địa chỉ: khu phố I, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo “Sơ đồ đo đạc thửa đất” ngày 22 tháng 02 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố M, tỉnh Tiền Giang kèm theo bản án.

1.6. Anh Nguyễn Hoàng Duy A và chị Nguyễn Ngọc Thúy A1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 12,7m² đất nêu trên theo quy định.

- Anh Nguyễn Hoàng Duy A và chị Nguyễn Ngọc T3 A phải trả cho bà Trần Thị Tuyết O ½ giá trị của thửa đất 213, tờ bản đồ 27 là 250.334.600 đồng (Hai trăm năm mươi triệu, ba trăm ba mươi bốn ngàn, sáu trăm đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

1.7. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho chị Nguyễn Ngọc Thúy A1, vào sổ cấp GCN: CS07922 ngày 13/3/2017.

2/- Về án phí:

- Bà Trần Thị Tuyết O phải chịu 39.071.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà O đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0004574 ngày

15/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ M, tỉnh Tiền Giang, nên còn phải nộp tiếp số tiền 38.771.000 đồng (Ba mươi tám triệu, bảy trăm bảy mươi một ngàn đồng).

- Anh Nguyễn Hoàng Duy A và chị Nguyễn Ngọc Thúy A1 phải chịu án phí sơ thẩm là 13.416.700 đồng (Mười ba triệu, bốn trăm mười sáu ngàn, bảy trăm đồng).

- Hoàn 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí cho anh Nguyễn Hoàng Duy A và chị Nguyễn Ngọc Thúy A1 theo biên lai số 0023892 ngày 06/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ M, tỉnh Tiền Giang.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án tuyên vào lúc 8 giờ ngày 19/4/2024 có mặt anh A1, anh C./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND TP Mỹ Tho;
- CCTHADS TP Mỹ Tho;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lưu Thị Thu Thủy