

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 213/2020/DS-PT

Ngày 03/7/2020

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: Bà Lâm Ngọc Tuyên

Các Thẩm phán: 1/ Ông Huỳnh Văn Ngoan

2/ Bà Lưu Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Liên - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Trong các ngày 30 tháng 6 và 03 tháng 7 năm 2020, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 258/2019/TLPT-DS ngày 09 tháng 9 năm 2019 về việc tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 119/2019/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 306/2019/QĐ-PT ngày 16 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Lê Văn C, sinh năm 1967.

2. Dương Thị B, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: ấp BH, xã LBĐ, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh C, chị B: Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1959, (có mặt)

(Theo văn bản ủy quyền số 13596, quyền số 1/2019 TP/CC/HĐGD);

Địa chỉ: Số 215/8A, ấp MA, xã MP, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phan Thị H - Văn

phòng luật sư Nguyễn Văn Th, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt);

- *Bị đơn:*

1. Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1978.

2. Nguyễn Quốc B, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: số 81, Ô 3, khu N, thị trấn CG, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Quốc B: Nguyễn Tùng Th, sinh năm 1972. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp BH, xã LBĐ, huyện CG, tỉnh Tiền Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 31/7/2018).

3. Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1974.

Địa chỉ: ấp BH, xã LBĐ, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Ngọc K: Nguyễn Tùng Th, sinh năm 1972. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp BH, xã LBĐ, huyện CG, tỉnh Tiền Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 25/6/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: luật sư Nguyễn Hữu T - Văn phòng luật sư Nguyễn Hữu T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt),

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

1. Lê Dương Bảo Ch, sinh năm 199 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp BH, xã LBĐ, huyện CG, tỉnh Tiền Giang

2. Lê Thị T, sinh năm 1960 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp BH, xã SB, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

3. Lê Thị H, sinh năm 1954 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp CV, xã ALL, huyện CT, tỉnh Long An.

4. Lê Thị Ph, sinh năm 1950 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp ĐH, xã TĐ, huyện TH, tỉnh Long An.

5. Lê Thị Hồng N, sinh năm 1970 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp ĐPB, xã TB, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

6. Lê Dương Bảo Th, sinh năm 2007.

Địa chỉ: Ấp BH, xã LBĐ, huyện CG, tỉnh Tiền Giang

Người đại diện theo pháp luật: Lê Văn C và Dương Thị B, (vắng mặt);

Người kháng cáo: Nguyên đơn anh Lê Văn C, chị Dương Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - anh Đoàn Văn Th trình bày:* Vào khoảng đầu năm 2010, bà Lê Thị B bệnh nặng gia đình không có tiền lo thuốc men nên có mượn của chị K và chị P với số tiền tổng cộng là 60.000.000 đồng.

Do cần tạo niềm tin cho phía chị K, chị P và với áp lực của chị P và chị K nên khi mượn tiền, gia đình anh C có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho phía chị P và chị K đối với thửa đất 1963. Hợp đồng chuyển nhượng có ra Ủy ban nhân xã Long Bình Điền, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang công chứng chứng thực, cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập giữa bà Lê Thị B, anh Lê Văn C, chị Dương Thị B, anh Lê Dương Bảo Ch với chị Nguyễn Ngọc P, anh Nguyễn Quốc B. Theo nội dung Hợp đồng phía bà B đồng ý bán cho phía anh B, chị P phần diện tích đất là 190 m² nhưng do đặc thực tế, giá chuyển nhượng trong Hợp đồng là 30.000.000 đồng; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập giữa bà Lê Thị B, anh Lê Văn C, chị Dương Thị B, anh Lê Dương Bảo Ch với chị Nguyễn Ngọc K. Theo nội dung Hợp đồng phía bà B đồng ý bán cho phía chị K phần diện tích đất là 250m² nhưng do đặc thực tế, với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng.

Tuy có lập Hợp đồng chuyển nhượng nhưng đây chỉ là Hợp đồng giả tạo, chứ thực chất không có việc chuyển nhượng đất.

Sau khi lập Hợp đồng xong, phía chị P và chị K có san lấp mặt bằng, làm hàng rào đối với các phần đất thỏa thuận mua bán trong hợp đồng chuyển nhượng.

Đến thời điểm này, phía anh C thừa nhận có nhận từ chị P và chị K số tiền là 80.000.000đồng.

Sau khi bà B mất, anh C và chị B có yêu cầu trả lại số tiền cho chị P và chị K nhưng cả 02 không đồng ý nhận và sự việc đã kéo dài quá lâu gây thiệt hại cho phía anh C và chị B.

Do đó, nay chị B và anh C yêu cầu Tòa án giải quyết hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Khi hủy hợp đồng chuyển nhượng, thì anh C và chị B đồng ý hoàn trả cho phía chị P và chị K số tiền đã nhận là 80.000.000 đồng và đồng ý bồi thường thiệt hại theo biên bản định giá của Tòa án.

** Bị đơn:*

- Chị Nguyễn Ngọc P và anh Nguyễn Quốc B thống nhất trình bày: Vào ngày 01/11/2010, anh chị có thỏa thuận với bà B, anh C, chị B và anh Ch để mua phần đất có diện tích là 190 m², đất thuộc thửa đất số 1636, tờ bản đồ số 01, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1559 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp cho hộ bà B vào ngày 26/11/1996.

Theo Hợp đồng, các bên thỏa thuận giá là 30.000.000đồng nhưng giá thực tế chuyển nhượng là 90.000.000đồng, phía bà B đã nhận số tiền là 40.000.000

đồng và các bên thỏa thuận số tiền còn lại là 50.000.000 đồng sẽ thanh toán khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ký kết Hợp đồng xong, phía bà B, anh C, chị B và anh Ch cũng đã giao đất cho cả 02 và cả 02 cũng đã làm hàng rào, trồng cây và đổ đất để san lấp mặt bằng như hiện trạng mà Tòa án đã tiến hành khảo sát và định giá và cả 02 đã quản lý sử dụng cho đến nay.

Việc mua bán không lập thủ tục sang tên được là do phía bà B có tranh chấp nương rẫy với ông Nguyễn Văn S và bà Dương Thị K. Do có tranh chấp nên Ủy ban nhân huyện Chợ Gạo không đồng ý lập thủ tục sang tên cho cả 02. Khi tranh chấp giữa hộ bà B và ông S, bà K xong, thì phía anh C, chị B và anh Ch không chịu lập thủ tục sang tên đất cho cả chị Ph, anh B.

Nay chị Ph, anh B yêu cầu anh C, chị B và anh Ch phải có nghĩa vụ lập thủ tục chuyển nhượng đất đã thỏa thuận mua bán và cả chị Ph, anh B đồng ý hoàn trả số tiền còn thiếu ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Đối với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì cả 02 không đồng ý.

- *Chị Nguyễn Ngọc Kh trình bày:* Vào ngày 01/11/2010, chị có thỏa thuận với bà B, anh C, chị B và anh Ch để mua phần đất có diện tích là 250 m², đất thuộc thửa đất số 1636, tờ bản đồ số 01, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1559 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp cho hộ bà B vào ngày 26/11/1996.

Theo Hợp đồng, các bên thỏa thuận giá là 50.000.000 đồng nhưng giá thực tế chuyển nhượng là 90.000.000 đồng, phía bà B đã nhận số tiền là 40.000.000 đồng và các bên thỏa thuận số tiền còn lại là 50.000.000 đồng sẽ thanh toán khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ký kết Hợp đồng xong, phía bà B, anh C, chị B và anh Ch cũng đã giao đất cho chị và chị cũng đã làm hàng rào, trồng cây và đổ đất để san lấp mặt bằng như hiện trạng mà Tòa án đã tiến hành khảo sát và định giá và chị đã quản lý sử dụng cho đến nay.

Việc mua bán chưa lập thủ tục sang tên được là do phía bà B có tranh chấp nương rẫy với ông Nguyễn Văn S và bà Dương Thị K. Do có tranh chấp nên Ủy ban nhân huyện Chợ Gạo không đồng ý lập thủ tục sang tên cho chị. Khi tranh chấp giữa hộ bà B và ông S, bà K xong, thì phía anh C, chị B và anh Ch không chịu lập thủ tục chuyển nhượng đất cho chị.

Nay chị yêu cầu anh C, chị B và anh Ch phải có nghĩa vụ lập thủ tục chuyển nhượng đất đã thỏa thuận mua bán và chị đồng ý hoàn trả số tiền còn thiếu ngay khi án có hiệu lực pháp luật và đối với yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì chị không đồng ý.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 119/2019/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a, c khoản 1 điều 39, Điều 227; Điều 264;

Điều 266; Điều 267; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 500; Điều 688 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn C và bà Dương Thị B về yêu cầu hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/11/2010.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của chị Nguyễn Ngọc P và anh Nguyễn Quốc B về yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/11/2010.

Buộc anh C, chị B, anh Ch và người thừa kế của bà B gồm: chị T, chị H, chị Ph và chị N phải có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho chị Ph và anh B phần đất có diện tích là 245,9 m², đất thuộc thửa 422 (củ 1636), tờ bản đồ số 16 (củ 01), đất tọa lạc tại ấp Bình Hòa, xã Long Bình Điền, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02415 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp cho hộ bà Lê Thị B ngày 04/12/2009.

Ghi nhận sự tự nguyện của chị P và anh B giao số tiền còn lại là 50.000.000 đồng cho C, chị B, anh Ch và người thừa kế của bà B gồm: chị T, chị H, chị Ph và chị N.

Hai bên thực hiện việc giao tiền và thực hiện Hợp đồng cùng một lúc.

Đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đề làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của chị Nguyễn Ngọc K về yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/11/2010.

Buộc anh C, chị B, anh Ch và người thừa kế của bà B gồm: chị Tiếp, chị H, chị Ph và chị N phải có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho chị K phần đất có diện tích là 220m², đất thuộc thửa 422 (củ 1636), tờ bản đồ số 16 (củ 01), đất tọa lạc tại ấp Bình Hòa, xã Long Bình Điền, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02415 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp cho hộ bà Lê Thị B ngày 04/12/2009.

Ghi nhận sự tự nguyện của chị Kh giao số tiền còn lại là 50.000.000 đồng cho Ch, chị B, anh Ch và người thừa kế của bà B gồm: chị T, chị H, chị Ph và chị N.

Hai bên thực hiện việc giao tiền và thực hiện Hợp đồng cùng một lúc.

Đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đề làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 03 tháng 6 năm 2019, nguyên đơn anh Lê Văn C, chị Dương Thị B kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 119/2019/DS-ST ngày 27/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang để đưa người liên quan vào tham gia tố tụng.

Tại phiên Tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu và đề nghị: việc án sơ thẩm ghi nhận phía bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng còn thiếu 100.000.000 đồng là chưa đúng quy định của pháp luật, vì ttrar tiền thời điểm nào phải tính theo giá tại thời điểm trả. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác nhận của Ủy ban nhân dân xã thì Lê Dương Bảo Ch không có ký vào hợp đồng nhưng cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ. Văn bản của Ủy ban nhân dân huyện có nói rõ là cấm giao dịch đối với thửa 1636 nhưng vẫn chuyển nhượng là vi phạm, án sơ thẩm lại không xem xét lỗi của chuyển nhượng là chưa đúng. Tại phiên tòa chị P cũng thừa nhận khi chuyển nhượng ra xã chứng thực không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có bản phô tô là vi phạm khoản 1 Điều 188 Luật đất đai. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là hàng thừa kế của bà B có yêu cầu độc lập nhưng án sơ thẩm lại không xem xét. Giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn có nhiều biên nhận nhưng cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ bản chất thật của giao dịch. Việc đo đạc theo sơ đồ không chính xác có nhiều sự chênh lệch. Từ những vi phạm của cấp sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu và đề nghị: xác định rõ quan hệ tranh chấp trong vụ án trên là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều này được thể hiện rõ tại bản án tranh chấp đường nước chính nguyên đơn ông C đã xác định là có bán đất cho chị P và chị K. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị P, chị K với ông cho, bà B có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã. Ông Th là người đại diện cho ông C, bà B tại giai đoạn sơ thẩm cũng trình bày là có việc thỏa thuận bán đất và nguyên đơn cũng đã giao đất cho phía chị P, chị K quản lý sử dụng. Nguyên đơn cho rằng mượn tiền chứ không có bán đất nhưng cũng không có chứng cứ gì để chứng minh đây là giao dịch vay mượn, không có căn cứ nào chứng minh được giao dịch chuyển nhượng là giả tạo. Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cũng đã xác định thửa 1636 hiện nay được cấp đổi lại là thửa 422 và thửa 48. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập nhưng không đóng tiền nên án sơ thẩm chưa xem xét là đúng. Việc ủy ban cấm giao dịch là do ủy ban hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án, còn việc chuyển nhượng là thực hiện trước khi có cấm giao dịch. Trong hợp đồng chuyển nhượng là thỏa thuận chuyển nhượng hết chiều dài, nên khi đo có thay đổi diện tích là phù hợp thực tế, cấp sơ thẩm giải quyết là dựa vào kết quả đo vẽ của cơ quan chức năng. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về tố tụng: Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng cáo: Án sơ thẩm có nhiều vi phạm cụ thể: án sơ thẩm chưa xác minh thu thập chứng cứ theo quy định tại Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự để xác định giấy củ cấp năm 1996 phần đất đang tranh chấp cho bà B có giá trị hay không, vì năm 2009 Ủy ban đã cấp đổi giấy mới cho bà B, vậy sau khi cấp đổi giấy mới thì phải thu hồi giấy củ lại, nhưng lý do vì sau lại không thu hồi giấy củ. Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B lý do điều chỉnh cấp lại sau khi giảm diện tích cho ông S, bà K theo bản án, thì diện tích còn lại là bao nhiêu chưa được làm rõ. Đơn phản tố của chị P, anh B yêu cầu ông C, bà B làm thủ tục chuyển nhượng diện tích 190m² nhưng lại buộc chuyển nhượng là 245,9m² là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Chị P, chị K kiện yêu cầu ông C, bà B, anh Ch thực hiện thủ tục chuyển nhượng, nhưng án sơ thẩm lại buộc luôn cả chị T, chị H, chị Ph và chị N là không đúng. Chưa đối chiếu làm rõ các biên nhận nhưng lại chấp nhận yêu cầu phản tố là không đúng. Án sơ thẩm ghi nhận bị đơn trả lại số tiền 100.000.000 đồng là làm ảnh hưởng quyền lợi của nguyên đơn. Đề nghị hủy án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Lê Dương Bảo Ch, bà Lê Thị H, Lê Thị Ph, Lê Thị T, Lê Thị Hồng N vắng mặt lần hai. Do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh Ch, bà Hà, Ph, T, N là có căn cứ đúng quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Lê Văn C, bà Dương Thị B kiện bị đơn bà Nguyễn Ngọc P, Nguyễn Ngọc K khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ đúng quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn ông C, bà B với bị đơn bà P, ông B, bà K là đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 26, 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Đơn kháng cáo của nguyên đơn anh Lê Văn C và chị Dương Thị B đúng quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về nội dung kháng cáo: nguyên đơn anh Lê Văn C, chị Dương Thị B kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng hủy bản án dân

sự sơ thẩm số: 119/2019/DS-ST ngày 27/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang vì có nhiều vi phạm về tố tụng và nội dung.

[6] Xét án sơ thẩm về tố tụng có nhiều vi phạm cụ thể:

- Sau khi xét xử sơ thẩm cấp sơ thẩm ra quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 15 ngày 27/6/2019, tại quyết định trên sửa chữa 5 điểm tại phần quyết định của bản án, nhưng quyết định trên không được tổng đạt cho phía nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Viện kiểm sát.

- Tại biên bản nghị án và bản án gốc quyết định: + Buộc anh C, chị B, anh Ch và người thừa kế của bà B gồm: chị T, chị H, chị Ph và chị Nhung phải có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho chị P và anh B phần đất có diện tích là 245,9 m², đất thuộc thửa 422. Được sửa chữa lại diện tích là 220 m².

+ Buộc anh C, chị B, anh Ch và người thừa kế của bà B gồm: chị T, chị H, chị Ph và chị N phải có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho chị K phần đất có diện tích là 220m², đất thuộc thửa 422. Được sửa chữa lại diện tích 245,9m².

Việc sửa chữa trên không phù với biên bản nghị án và án gốc.

- Tại đơn yêu cầu phản tố của bị đơn chị Nguyễn Ngọc P, anh Nguyễn Quốc B ngày 18/6/2018 yêu cầu anh C, chị B và anh C phải có nghĩa vụ lập thủ tục chuyển nhượng đất diện tích 190m². Nhưng án sơ thẩm giải quyết buộc lập thủ tục chuyển nhượng diện tích 220m² theo như quyết định sửa chữa bổ sung, là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Trong khi bị đơn chị P không có đơn phản tố bổ sung, không thông báo thụ lý bổ sung, không hòa giải phản vượt quá.

- Tại đơn yêu cầu phản tố của bị đơn chị Nguyễn Ngọc P, anh Nguyễn Quốc B, chị Nguyễn Ngọc K ngày 18/6/2018 yêu cầu anh C, chị B và anh Ch phải có nghĩa vụ lập thủ tục chuyển nhượng đất diện tích cho chị P là 190m², chị Khuê là 250m². Nhưng án sơ thẩm xét xử lại buộc anh C, chị B, anh Ch và người thừa kế của bà B gồm: chị T, chị H, chị Ph và chị N phải có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho chị K phần đất có diện tích là 220m², cho chị P, anh B phần đất có diện tích 245,9m². Bị đơn chỉ phản tố yêu cầu phía anh cho, chị B, anh Ch lập thủ tục chuyển nhượng, án sơ thẩm lại buộc cả những người thừa kế của bà B gồm chị T, chị H, chị Ph và chị N thực hiện thủ tục chuyển nhượng là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, ảnh hưởng đến quyền lợi của chị T, chị H, chị Ph và chị N.

[7] Xét án sơ thẩm về nội dung:

- Phần diện tích đất đang tranh chấp của hộ bà Lê Thị B với chị Nguyễn Ngọc P, chị Nguyễn Ngọc K tại thửa số 1636, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.650m², cấp cho hộ bà B vào ngày 26/11/1996, sau đó được cấp đổi lại thửa 422 tờ bản đồ số 16, diện tích 1.502m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H02415 ngày 04/12/2009 cho hộ bà B. Tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/11/2010, chị K có thỏa thuận với bà B, anh C, chị B và anh Ch để mua phần đất có diện tích là 250 m² và hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/11/2010, chị P,

anh B có thỏa thuận với bà B, anh C, chị B và anh Ch để mua phần đất có diện tích là 190 m² đất thuộc thửa đất số 1636, tờ bản đồ số 01, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1559 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp cho hộ bà B vào ngày 26/11/1996. Cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ thời điểm tháng 12 năm 2009 thì bà B đã được cấp đổi lại giấy mới, vậy giấy cũ cấp năm 1996 Ủy ban đã thu hồi lại chưa và cấp phát giấy mới năm 2009 cho bà B chưa, nhưng khi làm hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/11/2010 lại chuyển nhượng theo giấy cấp năm 1996, nếu thực tế thời điểm trên giấy 2009 đang có giá trị pháp lý và bà B đã nhận giấy, nhưng hai bên lại chuyển nhượng phần đất theo giấy chứng nhận không có giá trị pháp lý thì cần phải xem lại tính pháp lý của giao dịch chuyển nhượng trên.

- Ngày 21/4/2016 Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo có quyết định số 593 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2559 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp cho hộ bà B vào ngày 26/11/1996, lý do là để điều chỉnh cấp lại theo bản án số 37 ngày 01/3/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang về giảm phần đường nước cho ông Nguyễn Ngọc S, Dương Thị K diện tích 59m², vậy sau khi thu hồi thì Ủy ban đã điều chỉnh lại chưa, cụ thể đất hiện nay của bà B là sử dụng theo quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào? Chưa được làm rõ.

- Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 01/11/2010 giữa hộ bà Lê Thị B với chị Nguyễn Ngọc P, chị Nguyễn Ngọc K, thì hai bên thể hiện rất nhiều giao dịch về việc chuyển nhượng và nhận tiền, các lần không thống nhất nhau về số tiền và diện tích tại các biên nhận ngày 25/10/2010 (bút lục 204, 203, 202, 201, 200), giấy ứng (bút lục 198) giấy hẹn ngày 19/8/2010 (bút lục 197), nhưng cấp sơ thẩm chưa là rõ các lần nhận tiền, diện tích đất có phù hợp với hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/11/2010 hay không, để làm rõ bản chất thật của giao dịch mà lại công nhận hợp đồng chuyển nhượng là chưa đủ căn cứ.

Những sai sót trên của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không khắc phục được, để đảm bảo hai cấp xét xử. Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Do hủy án sơ thẩm Hội đồng xét xử chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của ông C, bà P.

[8] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

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

[11] Về án phí: Do Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm nên không phải chịu án phí phúc thẩm, án phí sơ thẩm được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, khoản 3 Điều 148, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Xử: 1/ Hủy bản án sơ thẩm 119/2019/DS-ST ngày 27/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm

2/ Về án phí: Hoàn lại cho ông Lê Văn C, bà Dương Thị B 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông bà đã tạm ứng theo biên lai số 0002636, ngày 03/6/2020 tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo.

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

Án tuyên vào lúc 8 giờ 30 phút ngày 03/7/2020 có mặt đại diện ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, đại diện Viện kiểm sát.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS h Chợ Gạo;
- Tòa án ND h Chợ Gạo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lâm Ngọc Tuyên

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cai Lậy;
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
DSPT-2019-H

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

Lê Thanh Toàn