

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

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

Bản án số: 454/2021/DS-PT

Ngày: 30/12/2021

V/v “T/C hợp đồng chuyển nhượng
QSDĐ, hủy giấy chứng nhận QSDĐ”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Phạm Văn Công

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 103/2020/DS-PT ngày 21/01/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2020/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2559/2021/QĐ-PT, ngày 08 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Trần Thị Phụng T, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 97, Ấp 3, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Võ Tuấn Vĩnh T, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: Số 508 đường P, Tổ 1, ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang
- Theo Giấy ủy quyền số 136 ngày 18/10/2019.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: 32H đường L, Phường 1, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: 125/3 đường L, Phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang - Theo văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 02 năm 2014.

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

3.1. Anh Phạm Biễn Th, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số 02 Khóm 02, Phường 9, TX G, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Lê X, sinh năm 1952. Địa chỉ: Ấp 1, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang - Theo văn bản ủy quyền ngày 13 tháng 3 năm 2014 (vắng mặt).

3.2. Ủy ban nhân dân thành phố M, Tiền Giang. Địa chỉ: 36 đường H, Phường 7, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt).

3.3. Bà Lý Thị Ngọc P, sinh năm 1964 (vắng mặt);

3.4. Chị Nguyễn Diễm Y, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 103 Khu phố 5, Phường 9, thành phố M, Tiền Giang.

3.5. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1964. Địa chỉ: B1/2C Ấp 2, xã V, huyện B, TP. Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: 103 Khu phố 5, Phường 9, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt);

3.6. Cháu Phạm Ngọc Thiên C, sinh năm 2007 (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật: Chị Trần Thị Phụng T, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số 97, Ấp 3, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.7. Lê Văn B, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt);

3.8. Quách Tường V, sinh năm 1993. Địa chỉ: Số 296F đường L, Phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt);

Người kháng cáo: Bà Trần Thị Phụng T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn chị Trần Thị Phụng T trình bày:

Ngày 04/4/2012, chị Trần Thị Phụng T có vay của bà Nguyễn Thị H số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Khi vay chị T có ký kết với bà H hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có diện tích 518,27m², thửa số 241, tọa lạc tại Ấp 3, xã T, TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang; tờ công chứng số 1138, quyền số 01/2012 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2012. Do chị T không

có khả năng đóng lãi nữa nên bà H có yêu cầu sang tên phần đất trên cho bà H đứng tên, chị T không đồng ý. Sự việc này đã được chị T nộp đơn tranh chấp với bà H để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gửi cho UBND xã T, TP. Mỹ Tho nhờ giải quyết; nhưng do không hòa giải được nên chị T đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án. Trong thời gian chị T nộp đơn khởi kiện tại TAND TP. Mỹ Tho thì chị được UBND xã T, TP. Mỹ Tho xác nhận bà H đã được UBND TP. Mỹ Tho cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên, sau đó bà H đã ký kết và chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà Lý Thị Ngọc P. Nay chị T yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 518,27m², thửa số 241, tọa lạc tại Ấp 3, xã T, TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang theo hợp đồng chuyển nhượng giữa Trần Thị Phụng T và Nguyễn Thị H, tờ công chứng số 1138, quyển số 01/2012 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2012.

- Yêu cầu thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND TP. Mỹ Tho cấp cho bà Nguyễn Thị H và bà Lý Thị Ngọc P phần diện tích đất 518,27m², thửa số 241, tọa lạc tại Ấp 3, xã T, TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. Chị Trần Thị Phụng T đồng ý trả lại số tiền vay mượn 500.000.000 đồng và lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định, thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lý Thị Ngọc P với Nguyễn Diễm Y đối với diện tích 518,27 m², thửa 241, tọa lạc tại ấp 3, xã T, TP Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Diễm Y và ông Lê Văn B với diện tích 518,27 m², thửa 241, tọa lạc tại ấp 3, xã T, TP Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn B với Quách Tường V và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố M cấp cho Quách Tường V đối với diện tích 518,27 m², thửa 241, tọa lạc tại ấp 3, xã T, TP Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H, có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn D, có văn bản trình bày:

Đối với yêu cầu của chị Trần Thị Phụng T, bà Nguyễn Thị H hoàn toàn không đồng ý. Đầu tháng 04/2012, bà Nguyễn Thị H và chị Trần Thị Phụng T có thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 518,27m², thửa số 241, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Ấp 3, xã T, TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang do UBND TP. Mỹ Tho cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04019 ngày 12/5/2008 (cấp cho cá nhân chị T) với giá 500.000.000 đồng.

Còn căn nhà trên đất, hai bên có làm văn bản thỏa thuận chị T sẽ giao cho bà H quyền sở hữu nhà mà không có điều kiện gì khác. Hợp đồng chuyển nhượng và văn bản thỏa thuận này đều được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Cửu Long, tỉnh Tiền Giang ngày 04/4/2012. Sau khi làm hợp đồng, hai bên có làm biên nhận nhận tiền (số tiền 500.000.000 đồng) và có thỏa thuận trong vòng 02 tháng nếu chị T không thể trả lãi thì bà H được quyền đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất đã chuyển nhượng. Nhưng do chị T không trả lãi đúng hạn, đồng thời bà H cũng không liên lạc được với chị T nên đến tháng 11/2012 bà H mới làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và đến ngày 29/01/2013 bà H được UBND TP. Mỹ Tho cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất nói trên. Sau đó, bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho bà Lý Thị Ngọc P và từ đó bà P quản lý sử dụng các tài sản này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Phạm Biển Th, có đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Lê X trình bày:

Anh Th là chồng của chị Trần Thị Phụng T, trong thời gian chung sống thì anh và chị có tạo lập được khối tài sản chung là phần đất trồng cây lâu năm diện tích 518,27m², thửa số 241, tờ bản đồ số 11; tọa lạc tại Ấp 3, xã T, TP. Mỹ Tho (Do UBND TP. Mỹ Tho cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H04019 ngày 12/05/2008 do Trần Thị Phụng T đứng tên). Phần đất trên anh không có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H, nhưng không biết lý do vì sao trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T và bà H lại có chữ ký và họ tên của anh. Đến thời điểm này, anh được biết bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã chuyển nhượng phần đất này cho bà Lý Thị Ngọc P. Việc chuyển nhượng này và việc bà H, bà P đứng tên quyền sử dụng đất đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh trong khối tài sản chung của vợ chồng. Do đó, anh có đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trồng cây lâu năm diện tích 518,27m², thửa số 241, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Ấp 3, xã T, TP. Mỹ Tho (Do UBND TP. Mỹ Tho cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H04019 ngày 12/05/2008 do Trần Thị Phụng T đứng tên), đã được ký kết giữa Trần Thị Phụng T với bà Nguyễn Thị H và được Văn phòng công chứng Cửu Long công chứng số 1138, quyền số 01/2012 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2012.

- Yêu cầu kiến nghị UBND TP. Mỹ Tho thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị H và bà Lý Thị Ngọc P đối với thửa đất trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân TP. Mỹ Tho

vắng mặt, có văn bản trình bày:

Tại Công văn số 2585/UBND-TN&MT ngày 03/7/2014, UBND TP. Mỹ Tho đã xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Trần Thị Phụng T sang bà Nguyễn Thị H vào năm 2012. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H đã đăng ký quyền sử dụng đất và được UBND TP. Mỹ Tho cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04889 ngày 29/01/2013. Việc cấp giấy này dựa trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04019 ngày 12/5/2008 cấp cho bà T. Đồng thời thời điểm cấp giấy UBND TP. Mỹ Tho cũng không nhận được đơn tranh chấp cũng như văn bản ngăn chặn việc chuyển quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền về phần đất nêu trên của bà T. Việc cấp giấy này là đúng theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

Trên cơ sở đó, UBND TP. Mỹ Tho đề nghị Tòa án nhân dân thành phố M xem xét lại tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Ngọc P vắng mặt, có văn bản trình bày:

Ngày 31/03/2013, bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho bà Lý Thị Ngọc P diện tích đất 518,30m² và tài sản gắn liền với đất là phần xây dựng thô (xây dựng nhà dờ dang), giá trị chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Bà P đã nhận đất và giao đủ tiền cho bà H. Bà P mua phần đất này cho con là chị Nguyễn Diễm Y, sinh năm 1988, cùng địa chỉ nên bà đã làm thủ tục chuyển nhượng cho chị Y đứng tên, được UBND TP. Mỹ Tho cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05285 ngày 17/5/2013. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà P đã cải tạo lại phần đất nói trên, hiện gia đình bà là người trực tiếp quản lý phần đất nói trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T và yêu cầu độc của ông Th, bà P không đồng ý vì việc chuyển nhượng từ bà T đến bà H rồi đến bà là đúng trình tự thủ tục và hoàn toàn hợp pháp. Bà đã giao đủ tiền, đã nhận đất và đã cho con nên bà không đồng ý giao trả lại cho bất cứ ai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Diễm Y vắng mặt, tại bản tự khai đề ngày 02/3/2015, trình bày:

Ngày 17/5/2013 chị đứng tên diện tích đất 518,3m² tại Ấp 3, xã T, TP. Mỹ Tho, Tiền Giang. Đất này do mẹ ruột chị là bà Lý Thị Ngọc P cho chị làm tài sản riêng. Đất đã được cấp giấy chứng nhận vào ngày 17/5/2013. Hiện phần đất này do mẹ chị là bà P trực tiếp quản lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S vắng mặt, tại bản tự khai, trình bày:

Ngày 05/3/2013, vợ chồng ông (Lý Thị Ngọc P + Nguyễn Văn S) nhận chuyển nhượng diện tích đất và tài sản trên đất là 518.3m² tọa lạc tại Ấp 3, xã T, TP. Mỹ Tho, Tiền Giang. Sau đó, vợ chồng anh đã cho phần tài sản này cho con gái là Nguyễn Diễm Y (đã được UBND TP. Mỹ Tho cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Việc chuyển nhượng này là hoàn toàn hợp pháp, đúng trình tự, thủ tục luật định.

Anh không đồng ý với yêu cầu (hủy hợp đồng) của bên khởi kiện.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn B, Quách Tường V vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại Bản án dân sự số 33/2020/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, khoản 3 Điều 35, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Căn cứ Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị Phụng T yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/4/2012 giữa chị Trần Thị Phụng T và bà Nguyễn Thị H được công chứng tại Văn phòng Công chứng Cửu Long, số công chứng 1138, quyển số 01/2012TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hủy nội dung mục IV “Chuyển nhượng cho bà Quách Tường V, địa chỉ số 296F Lý Thường Kiệt, phường 5, thành phố M; Theo hồ sơ số 031127.CN.001” của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy số CH05285 ngày 17/5/2013.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lý Thị Ngọc P với Nguyễn Diễm Y đối với diện tích 518,27 m², thửa 241, tọa lạc tại ấp 3, xã T, TP Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Diễm Y và ông Lê Văn B với diện tích 518,27 m², thửa 241, tọa lạc tại ấp 3, xã T, TP Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn B với Quách Tường V đối với diện tích 518,27 m², thửa 241, tọa lạc tại ấp 3, xã T, TP Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Biển Th yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/4/2012 giữa chị Trần Thị Phụng T và bà Nguyễn Thị H được công chứng tại Văn phòng Công chứng Cửu Long, số công chứng 1138, quyền số 01/2012TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/09/2020 bà Trần Thị Phụng T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà T giữ nguyên đơn kháng cáo và yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng và giao trả lại nhà đất cho bà T. Vì thực chất đây là quan hệ vay tiền, chứ không phải quan hệ chuyển nhượng nhà đất; trong hợp đồng chuyển nhượng có chữ ký của ông Th chồng bà T nhưng chữ ký này thực tế không phải của ông Th; giá trị tài sản nhà trên 500.000.000 đồng, tương ứng với số tiền vay, còn lại giá trị đất trên 4.000.000.000 đồng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về thủ tục tố tụng, người tiến hành tố tụng và các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, theo các tài liệu, chứng cứ thu thập thể hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là hợp đồng giả cách. Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết quyền lợi của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy án để giải quyết lại vụ án mới đảm bảo quyền lợi của các bên trong vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định như sau:

- Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Phụng T đúng theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1]. Căn cứ đơn khởi kiện của bà T, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là đúng quan hệ tranh chấp; thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, được quy định

khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Theo đơn khởi kiện, bà T cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà H ký kết ngày 04/4/2012, được Phòng Công chứng Cửu Long công chứng là hợp đồng giả cách, nhằm thực hiện Hợp đồng vay 500.000.000 đồng. Bà T chứng minh cho lời trình bày của mình là trên đất chuyển nhượng còn có căn nhà xây thô, bà T không chuyển nhượng và bà T cung cấp Biên nhận tiền ngày 04/4/2012 có chữ ký của bà H với nội dung: “*Bên B (bà T) cam kết trong thời hạn 02 tháng sẽ hoàn trả đủ toàn bộ số tiền gốc và lãi cho bên A (bà H). Nếu trong hai tháng bên B không đóng lãi đầy đủ, bên A có quyền yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới mang tên bên A*”. Ngược lại, bà H cho rằng bà T đã chuyển nhượng cả nhà và đất cho bà H với giá 500.000.000 đồng và cung cấp tài liệu Bản thỏa thuận tài sản trên đất lập ngày 04/4/2012 có nội dung: “*...Bên A đồng ý tự nguyện chuyển giao căn nhà trên thửa đất chuyển nhượng cho bên B mà không đòi hỏi thêm bất kỳ điều kiện gì, không tranh chấp về sau đối với tài sản này*”. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Bản thỏa thuận tài sản trên đất cùng lập ngày 04/4/2012, đều có chữ ký của bà T và ông Th (là chồng bà T), được Phòng Công chứng Cửu Long chứng thực. Tuy nhiên, tại Biên bản định giá tài sản ngày 09/6/2015 thì diện tích đất có giá trị là 4.041.988.000 đồng, căn nhà thô có kết cấu móng cột bê tông, vách tường không tô, sàn bê tông chưa lát gạch, không mái, không khu phụ, có giá trị là 500.260.084 đồng. Tại Kết luận giám định số 2419/GĐ.PC ngày 23/12/2014 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an Tiền Giang kết luận “*Chữ viết, chữ ký Phạm Biển Th trên tài liệu (Hợp đồng chuyển nhượng và Bản thỏa thuận tài sản trên đất lập ngày 04/4/2012) cần giám định so với chữ viết, chữ ký trên tài liệu so sánh không cùng một người ký ra*”. Như vậy, từ các tài liệu, chứng cứ trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ một cách toàn diện, khách quan để xác định thực chất đây là quan hệ cho vay tiền hay chuyển nhượng cả nhà và đất, mới có căn cứ giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

[3]. Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa đầy đủ người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhận chuyển nhượng và tặng cho nhà đất, tham gia tố tụng là đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ có liên quan đến quyền và nghĩa vụ của họ theo quy định tại Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, để có căn cứ xem xét quyền lợi của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, mới đảm bảo giải quyết vụ án một cách toàn diện và bảo đảm cho công tác thi hành án. Tòa án cấp phúc thẩm không thể thu

thập bổ sung được nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Bà Trần Thị Phụng T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà Trần Thị Phụng T;

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2020/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Phụng T không phải chịu. Hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001418 ngày 07/9/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang cho bà Trần Thị Phụng T.

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

Nơi nhận:

- TANDTC (1)
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Tiền Giang (1);
- VKSND tỉnh Tiền Giang (1);
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang (1);
- Đương sự (9)
- Lưu VP (6), HS (1), (20b)

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

Đặng Văn Ý