

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 10/2022/DS-PT
Ngày: 09/01/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài
sản gắn liền với đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhiên;

Các thẩm phán: Ông Trần Bá Kha;
Ông Trần Bình Đào.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Mai Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 133/2022/TLPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 194/2022/QĐPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Vương Đức A, sinh năm 1979 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông A: Luật sư Tiêu Tường T - Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Hồ Thị Bé T1 (T), sinh năm 1960 (Có mặt)

Ông Lưu Văn L, sinh năm 1960 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã B, huyện C, Kiên Giang

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Hồ Thị Bé T1: Luật sư Nguyễn Văn B - Công ty L3, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Hồ Bé S**, sinh năm 1966 (Vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt). Địa chỉ: **Tổ A, ấp M, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang**.

2. Bà **Hồ Thị H**, sinh năm 1956, bà **Hồ Bé N**, sinh năm 1964 (Vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt). Cùng địa chỉ: **ấp N, xã Đ, A, tỉnh Kiên Giang**.

3. Bà **Phạm Thị Thúy H1**, anh **Hồ Thanh H2**, chị **Hồ Thị Tuyết N1** (Vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt). Cùng địa chỉ: **ấp N, xã Đ, huyện A, tỉnh Kiên Giang**.

4. Bà **Trần Thị T2 (Trần Thị P)**, chị **Hồ Như T3**, chị **Hồ Như G** (Vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt). Cùng địa chỉ: **ấp N, xã Đ, huyện A, Kiên Giang**. Chỗ ở hiện nay: **ấp B, xã T, huyện P, tỉnh Kiên Giang**

- Người làm chứng:

1. Ông **Vương Văn P1**, sinh năm 1980 (Vắng mặt)

Địa chỉ: **ấp An Bình, xã Bình An, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang**

2. Ông **Quách Chiêu B1**, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

Địa chỉ: **ấp M, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang**

- Người kháng cáo: Ông **Vương Đức A** - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 10 năm 2017; đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 20 tháng 8 năm 2019 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông **Vương Đức A** trình bày:*

Nguyên vào ngày 21/01/2017, ông được ông **Vương Văn P1** giới thiệu nên ông có biết vợ chồng bà **Hồ Thị Bé T1**, ông **Lưu Văn L** để chuyển nhượng căn nhà gắn liền đất của vợ chồng bà **Bé T1**, ông **L**. Cũng trong ngày 21/01/2017 ông và vợ chồng ông **L**, bà **Bé T1** có làm giấy tay để vợ chồng ông **L**, bà **Bé T1** chuyển nhượng cho ông **A** quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, diện tích 22,5m², tọa lạc tại **ấp M, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang** theo giấy chứng nhận QSD đất số CC 035088, do **UBND huyện C**, tỉnh Kiên Giang cấp cho bà **Hồ Thị Bé T1** vào ngày 08/6/2017.

Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 530.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi triệu đồng), sau đó ông có thanh toán cho vợ chồng bà **T1** 02 lần với tổng số tiền là 230.000.000 đồng (cụ thể vào ngày 21/01/2017 đưa số tiền 200.00.000 đồng, ngày 03/3/2017 đưa thêm 30.000.000 đồng). Hợp đồng thỏa thuận nếu ông vi phạm hợp đồng thì ông sẽ bị mất tiền chuyển nhượng và ngược lại nếu vợ chồng bà **Bé T1**, ông **L** vi phạm hợp đồng thì sẽ bồi thường cho ông gấp đôi số tiền đã nhận. Nhưng sau đó ông đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà **Bé T1**, ông **L** làm thủ tục chuyển nhượng cho ông theo quy định của pháp luật nhưng vợ chồng bà **Bé T1**, ông **L** cứ hứa lần, hứa lượt mà không chịu thực hiện.

Do đó, ông **A** khởi kiện yêu cầu buộc vợ chồng bà **Hồ Thị bé T4**, ông **Lưu Văn 1** phải thực hiện theo hợp đồng ngày 21/01/2017, nếu vợ chồng bà **B2 T4** không đồng ý chuyển nhượng thì ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo giấy tay ngày 21/01/2017 giữa ông và vợ chồng bà **Bé T1**, ông **L** thì yêu cầu vợ chồng bà **Bé T1**, ông **L** có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông số tiền 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng) và bồi thường gấp đôi số tiền nhận cọc của ông là 200.000.000 đồng là bằng số tiền 400.000.000 đồng như đã thỏa thuận.

Đến ngày 20 tháng 8 năm 2019, ông **Vương Đức A** có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo giấy tay ngày 21/01/2017 giữa ông và vợ chồng bà **Bé T1**, ông **L**. Yêu cầu vợ chồng bà **Bé T1**, ông **L** có trách nhiệm trả lại cho ông số tiền 630.000.000 đồng (Sáu trăm ba mươi triệu đồng), cụ thể trả 200.000.000 đồng tiền đặt cọc chuyển nhượng, trả 400.000.000 đồng là tiền bồi thường gấp đôi tiền đặt cọc và 30.000.000 đồng là tiền mua nhà đưa thêm vào ngày 03/3/2017, đồng thời yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật đối với số tiền 30.000.000 đồng kể từ ngày 03/3/2017 cho đến khi giải quyết xong vụ án.

- Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 18 tháng 11 năm 2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà **Hồ Thị Bé T1** trình bày:

Nguyên vào ngày 21/01/2017, qua ông **Vương Văn P1** giới thiệu nên vợ chồng bà có biết ông **Vương Đức A** để bán phần diện tích đất và căn nhà trên phần diện tích đất của vợ chồng bà, tại thời điểm làm giấy tay bán cho ông **A** phần đất này mẹ bà là bà **Trương Thị N2** vẫn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CC 035088, thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, diện tích 22,5m², đất tọa lạc tại **ấp M, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang**.

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 530.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi triệu đồng), sau khi thỏa thuận vợ chồng bà có làm giấy tay ngày 21/01/2017, ông **A** đưa trước số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), khi nào hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng thì ông **A** sẽ trả đủ số tiền còn lại, khi ông **A** giao tiền đủ thì vợ chồng bà có trách nhiệm giao nhà và đất cho ông **A** sử dụng. Nếu ông **A** vi phạm hợp đồng thì ông **A** sẽ bị mất số tiền cọc là 200.000.000 đồng, ngược lại nếu vợ chồng bà vi phạm hợp đồng thì sẽ bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc tổng cộng là 400.000.000 đồng. Đến ngày 03/3/2017 vợ chồng bà có mượn thêm của ông **A** số tiền là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Tổng cộng, hai lần vợ chồng bà nhận của ông **A** là 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng).

Sau khi nhận tiền của ông **Vương Đức A** thì vợ chồng bà định đến **văn phòng C** để làm thủ tục sang tên cho ông **A**, nhưng do chị em bà đứng ra tranh chấp diện tích đất này, nên bà không thể thực hiện hợp đồng, dẫn đến tranh chấp, sau đó ông **A** khởi kiện vợ chồng bà đến Tòa án khi đó bà thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bằng giấy tay ngày 21/01/2017.

Bà **B2 T1** đồng ý trả lại số tiền đã nhận của ông **A** là 230.000.000 đồng và đồng ý bồi thường tiền đặt cọc cho ông **A** 200.000.000 đồng theo như thỏa thuận

đã cam kết, nhưng do hiện nay gia đình bà gặp khó khăn nên bà xin bồi thường cho ông A số tiền là 50.000.000đ. Tổng cộng, bà đồng ý trả cho ông Vương Đức A 280.000.000 đồng (Hai trăm tám chục triệu đồng). Đối với phần diện tích đất này, hiện nay gia đình bà vẫn quản lý và sử dụng nên bà không yêu cầu.

Đến ngày 18 tháng 11 năm 2019, bà Hồ Thị Bé T1 có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Buộc ông Vương Đức A phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2017 theo quy định của pháp luật đến Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 22,5 m² tại ấp M, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận đất số CC 035088 do UBND huyện C cấp cho bà vào ngày 08/6/2017. Nếu như ông Vương Đức A không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì ông A phải chịu mất tiền cọc như đã thỏa thuận.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/7/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết bị đơn ông Lưu Văn L trình bày:

Vào ngày 21/01/2017 ông và bà Hồ Thị Bé T1 có ký hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay để chuyển nhượng đất và căn nhà trên đất cho ông Vương Đức A. Phần diện tích đất tranh chấp này trước đây là của mẹ vợ ông tên Trương Thị N2, sau đó mẹ vợ ông chết để lại cho vợ ông là bà Hồ Thị Bé T1 đứng tên. Khi bà Hồ Thị Bé T1 kêu ông A bán diện tích đất này thì ông có biết và thống nhất với ý kiến để vợ ông chuyển nhượng cho ông A với giá 530.000.000 đồng. Ông A đưa trước 200.000.000 đồng khi nào làm hợp đồng xong thì ông A sẽ đưa đủ, nếu vợ chồng ông vi phạm thì sẽ bồi thường cho ông A gấp đôi số tiền đặt cọc, nếu ông A vi phạm thì sẽ mất tiền cọc 200.000.000 đồng. Sau này vợ ông có mượn thêm của ông A 30.000.000 đồng, tổng cộng 02 lần vợ chồng ông có nhận của ông A là 230.000.000 đồng. Do các anh em của bà Bé T1 ra ngăn cản nên chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật cho ông A được. Ông L xác nhận số tiền mà vợ ông chuyển nhượng đất cho ông A thì ông có biết và có sử dụng chung. Nay ông A khởi kiện vợ chồng ông ra Tòa án để yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thì ông L đồng ý thống nhất với ý kiến của bà B2 T1 là đồng ý trả lại cho ông A số tiền đã nhận là 230.000.000 đồng và bồi thường thêm cho ông A là 50.000.000 đồng, tổng cộng là 280.000.000 đồng.

Tuy nhiên đến ngày 20/8/2019 ông Vương Đức A có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu và ngày 18/11/2019 bà Hồ Thị Bé T1 có yêu cầu phản tố đối với vụ án trên; sau đó Tòa án đã tiến hành thủ tục tổng đạt thông báo thụ lý đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và thông báo yêu cầu phản tố, các thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa đúng theo trình tự của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng ông L đều vắng mặt. Do đó Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông L đối với các yêu cầu khởi kiện bổ sung và yêu cầu phản tố trong vụ án trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Bé S, bà Hồ Thị H, bà Hồ Bé N cùng trình bày:

Bà **Trương Thị N2** tạo lập được diện tích 22,5m² tại thửa số 16, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại **ấp M, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang** theo giấy chứng nhận QSD đất số 035088 ngày 25/8/2016 của **UBND huyện C, tỉnh Kiên Giang**. Vào ngày 20/01/2016 bà **N2** mất không để lại di chúc, nay các bà đồng ý để lại cho bà **Hồ Thị Bé T1** được hưởng toàn bộ 22,5m² thửa số 16, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại **ấp M, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang** theo giấy chứng nhận QSD đất số 035088 ngày 25/8/2016. Các bà không yêu cầu gì đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên và cam kết không khiếu nại về sau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thị Thủy H1**, anh **Hồ Thanh H2**, chị **Hồ Thị Tuyết N1**, bà **Trần Thị T2**, chị **Hồ Như T3**, chị **Hồ Như G** cùng trình bày:*

Bà **Trương Thị N2** tạo lập được diện tích 22,5m² tại thửa số 16, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại **ấp M, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang** theo giấy chứng nhận QSD đất số 035088 do **UBND huyện C, tỉnh Kiên Giang** cấp ngày 25/8/2016. Đến ngày 20/01/2016 bà **N2** mất không để lại di chúc nên thống nhất đồng ý để lại cho bà **Hồ Thị Bé T1** được hưởng toàn bộ 22,5m² thửa số 16, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại **ấp M, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang** theo giấy chứng nhận QSD đất số 035088 cấp ngày 25/8/2016. Bà **Phạm Thị Thủy H1**, anh **Hồ Thanh H2**, chị **Hồ Thị Tuyết N1**, bà **Trần Thị T2**, chị **Hồ Như T3**, chị **Hồ Như G** không yêu cầu gì đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên và cam kết không khiếu nại về sau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Vương Đức A** đối với bị đơn bà **Hồ Thị Bé T1**, ông **Cao Văn L1** về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay đề ngày 21/01/2017 giữa ông **Vương Đức A** và bị đơn bà **Hồ Thị Bé T1** và ông **Lưu Văn L** là vô hiệu.

Buộc bà **Hồ Thị Bé T1** và ông **Lưu Văn L** phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông **Vương Đức A** số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bồi thường số tiền 400.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi suất trên số tiền 30.000.000 đồng theo quy định pháp luật từ ngày 03/03/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà **Hồ Thị Bé T1** về việc yêu cầu giải quyết buộc ông **Vương Đức A** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2017.

4. Đối với căn nhà và phần đất tranh chấp bà **Hồ Thị Bé T1** và ông **Lưu Văn L** chưa giao cho ông **Vương Đức A** và hiện nay bà **Bé T1** đang quản lý sử dụng nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

5. Ông **Vương Đức A** có nghĩa vụ trả lại cho bà **Hồ Thị Bé T1** 01 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CC 035088, thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, diện tích 22,5m², đất tọa lạc tại **ấp M, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang**, do **UBND huyện C**, tỉnh Kiên Giang cấp cho bà **Trương Thị N2** ngày 25/8/2016 (đã được đánh biến động sang tên bà **Hồ Thị Bé T1** vào ngày 08/6/2017).

Ngoài ra bản án còn quyết định về lãi suất chậm trả, án phí, chi phí thẩm định, định giá, tố tụng khác và bảo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông **Vương Đức A** có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu sửa bản số 43/2022/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự và Luật sư có ý kiến:

Nguyên đơn ông **A** giữ nguyên nội dung khởi kiện và thay đổi một phần nội dung kháng cáo, vì giấy tay đề ngày 21/01/2017 chỉ có một mình ông ký, nhưng ông ký với tư cách đại diện vợ chồng ông **A**, bà **H3** ký giấy tờ trên và số tiền 230.000.000 đồng ông **A** đưa cho vợ chồng bà **T1** là tài sản chung vợ chồng ông **A**, bà **H3**. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông không biết cần đưa vợ là bà **H3** vào tham gia tố tụng. Nay ông yêu cầu Tòa án đưa vợ ông là bà **Trần Thị Thu H4** vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và hủy bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có ý kiến: Về thủ tục tố tụng, Tòa án không đưa bà **H4** là vợ của ông **A** vào tham gia tố tụng là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của bà **H4**. Tòa sơ thẩm nhận định giao dịch này đã bị vô hiệu tại thời điểm giao kết do vi phạm điều cấm của pháp luật, nhận định này không đúng. Thời điểm thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến tại phiên tòa hôm nay và trong đơn bà **T1** yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Mâu thuẫn giữa các bên là do nguyên đơn cho rằng nguyên đơn nhận chuyển nhượng diện tích đất có luôn nhà sàn phía sau. Bị đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng 22,5m², không có chuyển nhượng nhà sàn phía sau. Sơ thẩm không nhận xét đánh giá diện tích tranh chấp là bao nhiêu, để có thể công nhận một phần. Có hiệu lực một phần, nếu các bên có yêu cầu. Nếu phần diện tích đất tranh chấp vô hiệu thì giải quyết theo nghị quyết 02 là không đúng. Vì hợp đồng chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc, thì áp dụng nghị quyết 01 giải quyết. Do đó, nguyên đơn thay đổi một phần kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về Tòa sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật để đưa vợ ông **A** là bà **Trần Thị Thu H4** vào tham gia tố tụng.

Bị đơn bà **T1** không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có ý kiến: Nguyên đơn và Luật sư của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để đưa bà **H4** tham gia tố tụng là vượt quá yêu cầu. Nguyên đơn yêu cầu gì

thì giải quyết vấn đề đó, ban đầu yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hiện tại quyền sử dụng đất chỉ có 22,5m², còn hành lang lộ giới không có quyền chuyển nhượng nên đề nghị bác yêu cầu này của nguyên đơn. Hai bên mua bán bằng giấy tay, chưa thực hiện 2/3 hợp đồng. Khi chuyển nhượng nguyên đơn biết bà N2 là mẹ bà T1 đứng tên, vậy nguyên đơn có lỗi. Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng, dù đưa bà H4 vào tham gia tố tụng thì không ảnh hưởng đến nội dung vụ án, nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Lưu Văn L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2 (Trần Thị P), chị Hồ Như T3, chị Hồ Như G, bà Hồ Bé S, bà Hồ Thị H, bà Hồ Bé N, bà Phạm Thị Thúy H1, anh Hồ Thanh H2, chị Hồ Thị Tuyết N1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét về nội dung vụ án, các đương sự đều xác định ngày 21/01/2017 giữa nguyên đơn ông Vương Đức A và bị đơn bà Hồ Thị Bé T1 và ông Lưu Văn L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay đề ngày 21/01/2017) để chuyển nhượng nhà gắn liền với phần đất do bà Trương Thị N2 đứng tên, đất tọa lạc tại ấp M, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 530.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi triệu đồng), sau khi thỏa thuận vợ chồng bà T1 có làm giấy tay ngày 21/01/2017, ông A đưa trước số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), khi nào hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng thì ông A sẽ trả đủ số tiền còn lại, khi ông A giao tiền đủ thì vợ chồng bà T1 có trách nhiệm giao nhà và đất cho ông A sử dụng. Nếu ông A vi phạm hợp đồng thì ông A sẽ bị mất số tiền cọc là 200.000.000 đồng, ngược lại nếu vợ chồng bà T1 vi phạm hợp đồng thì sẽ bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc tổng cộng là 400.000.000 đồng. Đến ngày 03/3/2017 vợ chồng bà T1 có mượn thêm của ông A số tiền là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Tổng cộng, hai lần vợ chồng bà T1 đã nhận của ông A số tiền 230.000.000 đồng (Hai

trăm ba mươi triệu đồng). Phía nguyên đơn cho rằng nguyên đơn nhận chuyển nhượng diện tích nhà đất của bà T1, ông L có hiện trạng lấn chiếm đất của Nhà nước, có luồn nhà sàn phía sau nên yêu cầu bà T1, ông L giao luồn hiện trạng đang ở, sử dụng. Còn bị đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng 22,5m² thuộc giấy chứng nhận QSD đất số: CC 035088, thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại ấp M, xã B, huyện C, tỉnh Kiên Giang, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 25/8/2016 cho bà Trương Thị N2 đứng tên. Không có chuyển nhượng nhà sàn phía sau. Vì phía sau do các em bà T1 tự lấn chiếm đất hành lang sông cái bé đề ở, bà không có quyền giao hiện trạng phía sau, chỉ giao diện tích theo giấy là 22,5m². Từ đó, dẫn đến các bên phát sinh tranh chấp.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Vương Đức A. Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông A không trình bày ông A và bà T1, ông L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay đề ngày 21/01/2017), với tư cách là cá nhân ông A, hay ông A đại diện vợ chồng ông A, bà H4 ký giấy tờ trên, số tiền 230.000.000 đồng ông A đưa cho vợ chồng bà T1 là tài sản chung riêng của ông A hay tài sản chung vợ chồng ông A, bà H4. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 16/12/2022, bà Trần Thị Thu H4 có nộp đơn khiếu nại đề ngày 15/12/2022, chứng minh nhân dân của bà H4 và giấy đăng ký kết hôn của ông A với bà H4. Bà H4 trình bày cho rằng ngày 21/01/2017, chồng bà là ông Vương Đức A có thỏa thuận nhận chuyển nhượng nhà và đất của bà Hồ Thị Bé T1. Ông A đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng và bà Tư mượn thêm 30.000.000 đồng. Số tiền này là tài sản chung của vợ chồng bà, bà yêu cầu Tòa án xem xét hủy bản án sơ thẩm để đưa bà H4 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Phía ông A cũng thừa nhận mặc dù giấy tay đề ngày 21/01/2017 chỉ có một mình ông ký, nhưng ông ký với tư cách đại diện vợ chồng ông A, bà H4 ký giấy tờ trên và số tiền 230.000.000 đồng ông A đưa cho vợ chồng bà T1 là tài sản chung vợ chồng ông A, bà H4. Nay ông yêu cầu Tòa án đưa vợ ông là bà Trần Thị Thu H4 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm đã phát sinh người tham gia tố tụng là bà Trần Thị Thu H4 với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án và để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự này, cần thiết hủy bản án dân sự sơ thẩm. Do đương sự mới cung cấp tại Tòa cấp phúc thẩm nên được xem là tình tiết mới phát sinh.

Từ những nhận định nêu trên nên trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông A, chấp nhận một phần quan điểm tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, không chấp nhận quan điểm tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét lại khi giải quyết lại vụ án.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Vương Đức A** không phải chịu.
Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 06/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm lại vụ án theo thủ tục chung.

Phía ông ông **Vương Đức A** không phải nộp án phí phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông **A** 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0009540 cùng ngày 12/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Châu Thành;
- THA dân sự huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Nhiên