TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 360/2024/DS-PT
Ngày 16-7-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Bà Trần Thị Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Trần Thị Ngọc Tuyền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 16 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 227/2024/TLPT-DS ngày 29/5/2024 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 02/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 253/2024/QĐ-PT ngày 13/6/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Hồ Thanh H, sinh năm 1978;

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông H: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 22/11/2023).

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1960; địa chỉ: tổ E, ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Huỳnh Ngọc N, sinh năm 1990; địa chỉ: tổ E, ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 10/9/2020).

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

1. Bà Huỳnh Ngọc N, sinh năm 1990; địa chỉ: tổ E, ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Dương Văn K, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

3. Văn phòng C; địa chỉ: khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Hồng P, chức vụ: Trưởng Văn phòng Công chứng.

4. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1, ông Hồ Thanh H.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/9/2016, bà H1, ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 115, tờ bản đồ 11, đất tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương cho bà Lê Thị Đ với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng nhưng bà Đ chưa thanh toán tiền cho vợ chồng bà H1, ông H. Các bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 115, tờ bản đồ 11 tại Văn phòng C vào ngày 15/6/2016. Cũng trong ngày 15/6/2016 thì bà H1 và bà Đ có viết giấy nợ thể hiện bà H1 cho bà Đ nợ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 800.000.000 đồng nhưng bà H1 đã làm thất lạc giấy nợ. Đồng thời, vợ chồng bà H1, ông H cũng chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ chứ không bán căn nhà trên đất cho bà Đ, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2016 công chứng tại Văn phòng C không có ghi tài sản trên đất. Bà H1, ông H trình bày giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, bà Đ trình bày giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng công chứng ghi là 100.000.000 đồng, mặc dù khi ký hợp

đồng được công chứng ngày 15/9/2016 vợ chồng bà H1 có đọc lại hợp đồng, có đồng ý ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, nhưng bà Đ nói ghi vậy là để giảm thuế nên vợ chồng bà đồng ý ký tên. Hiện nay thửa đất số 115, tờ bản đồ 11 bà Đ đã tặng cho con gái bà là bà Huỳnh Ngọc N, bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng không đúng với giá thực tế chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, bà Đ chưa thanh toán tiền chuyển nhượng 800.000.000 đồng cho vợ chồng bà H1 và vợ chồng bà H1 chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không bán căn nhà trên đất nên vợ chồng bà H1, ông H yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2016, số công chứng 003730, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C đối với diện tích đất 575m^2 thuộc thửa số 115, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương; yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/12/2019 giữa bà Lê Thị Đ và bà Huỳnh Ngọc N đối với diện tích đất 432,4m^2 thuộc thửa số 115, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Huỳnh Ngọc N đối với diện tích đất 432,4m^2 thuộc thửa số 115, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Đối với yêu cầu độc lập của bà N thì bà H1, ông H không đồng ý, vì phần đất thuộc một phần thửa số 971 (trước đây là một phần thửa số 106), tờ bản đồ 11 là đất của vợ chồng bà đã ở trên đó và sử dụng từ năm 2000 đến nay. Vợ chồng bà xây dựng nhà, đổ đất, trồng nhiều cây, bà N không có quyền đòi và vợ chồng bà cũng không mua bán đối với một phần thửa đất số 971, tờ bản đồ 11 cho bà N, bà Đ. Thửa đất trên có nguồn gốc là từ khi vợ chồng bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 115, tờ bản đồ số 11 từ ông Dương Văn K thì một phần thửa đất số 971, tờ bản đồ 11 giáp đường ĐT741, không ai sử dụng, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng bà khai phá, xây dựng nhà, làm nơi thu mua mủ cao su. Hiện tại trên đất vẫn còn cây bằng lăng hơn 20 năm tuổi, phần móng nền nhà vợ chồng bà xây dựng. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà N.

Trong phần tranh luận, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu độc lập của bà N. Bị đơn bà Đ không đưa ra được chứng cứ chứng minh là vợ chồng bà H1 chuyển nhượng thửa đất số 115, tờ bản đồ số 11 với giá 450.000.000 đồng, không chứng minh được việc đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho vợ chồng bà H1, lời khai của bà T không có chứng cứ chứng minh nên bà H1 không đồng ý. Đối với tài sản gắn liền trên thửa đất số 115 và thửa đất 971, tờ bản đồ số 11, bà H1 thống nhất với các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc có trong hồ sơ, không yêu cầu xem xét thẩm định và định giá lại tài sản.

Bị đơn trình bày:

Bà Đ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H1, ông H. Năm 2016, bà Đ có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 115, tờ bản 11, tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương với giá 450.000.000 đồng. Bà Đ nhận chuyển nhượng quyền

sử dụng đất thông qua sự giới thiệu của bà Huỳnh Thị Thanh T1, vì bà Đ ở huyện khác không có quen biết bà H1. Bà Đ có đặt cọc cho bà H1, ông H 50.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Đ đã trả hết tiền chuyển nhượng 450.000.000 đồng cho bà H1, ông H. Gia đình bà Đ đã nhận nhà đất từ tháng 9/2016 và quản lý sử dụng cho đến nay. Đồng thời giá ghi trong hợp đồng công chứng ngày 15/9/2016 là 100.000.0000 đồng, do các bên đồng ý giá chuyển nhượng đó thì công chứng mới công chứng hợp đồng và để giảm thuế thu nhập cá nhân cho người bán. Bà Đ đã tặng cho thửa đất số 115 cho bà Huỳnh Ngọc N, con gái bà Đ (hợp đồng được công chứng) và bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên bà Đ không đồng ý yêu cầu của bà H1, ông H. Giấy đặt cọc, giấy thanh toán tiền do bà Đ đã làm xong thủ tục chuyển nhượng, thời gian cũng đã lâu nên không còn cất giữ.

Đồng thời, theo thỏa thuận miệng khi mua thửa đất số 115, tờ bản đồ 11 thì phần đất phía trên giáp đường ĐT741 thì gia đình bà Đ được sử dụng, quản lý. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 115, bà Đ đã tháo dỡ hàng rào kéo dài từ phần đất giáp đường ĐT741 xuống thửa số 115 để làm đường đi. Bà H1, ông H cũng không sử dụng phần đất phía trên giáp đường ĐT741 kể từ khi bán thửa đất số 115 cho bà Đ.

Tại đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu độc lập bổ sung, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc N trình bày:

Quyền sử dụng đất thửa số 115, bà N được bà Lê Thị Đ (mẹ ruột) tặng cho và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi làm thủ tục cấp đổi sổ bà N có yêu cầu đo đạc lại diện tích đất. Đồng thời, phần đất giáp đường ĐT741, nay là một phần thửa đất số 971, tờ bản đồ 11, khi bà Đ mua thửa đất số 115 của bà H1, ông H thì có thỏa thuận là ai sử dụng phần đất dưới thì được sử dụng đất trên. Từ khi bà H1, ông H bán đất cho bà Đ thì bà H1, ông H không còn sử dụng phần đất này. Hiện trên đất có 01 cái miếu do bà N xây dựng, 01 cây bằng lăng hơn 20 năm tuổi và nền móng nhà. Sau đó, bà N có trồng thêm 02 cây cây ổi, cây dừa nhưng bà N không có yêu cầu cây trồng, vì bà N trồng sau khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ. Khi bà Đ cho bà N thửa đất số 115, thì cho luôn phần đất thuộc thửa số 971, nhưng phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2020, bà H1, ông H tự ý cắm cọc bê tông trên thửa đất nên bà N có tranh chấp, bà N có yêu cầu độc lập yêu cầu cầu bà H1, ông H trả lại cho bà N quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 123,6m^2 thuộc một phần thửa số 971, tờ bản đồ 11 và yêu cầu công nhận cho bà N quyền sử dụng thửa đất này. Đối với tài sản gắn liền trên thửa đất số 115 và thửa đất 971, tờ bản đồ 11, bà N thống nhất với các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc có trong hồ sơ, không yêu cầu xem xét thẩm định và định giá lại tài sản.

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

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2016, số công chứng 003730, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD được thực hiện theo đúng trrình,

tự thủ tục quy định tại Điều 40 của Luật Công chứng hiện hành và ông Hồ Thành H2 là người yêu cầu công chứng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C trình bày:

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AĐ559680, số vào sổ H033888 ngày 06/7/2006, cập nhật đăng ký biến động, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Đ, sinh năm 1960 ngày 23/12/2016 được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV649133, số vào sổ CS06465 ngày 28/5/2020 cho bà Huỳnh Ngọc N được thực hiện theo đúng quy đin của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn K trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 115, tờ bản đồ 11, do ông K nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn R. Khi ông K mua thửa đất số 115 thì có mua phần đất phía trên giáp đường nhựa ĐT741, ông K có đi đăng ký kê khai ở xã nhưng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng năm 2003, ông K chuyển nhượng lại thửa đất số 115 cho bà Nguyễn Thị H1, ông Hồ Thanh H. Phần đất phía trên giáp đường nhựa ĐT741 thì chưa có giấy chứng nhận nên ông nói bà H1, ông H có sử dụng thì sử dụng vì chưa được cấp giấy chứng nhận. Nay, ông K không có yêu cầu đối với phần đất giáp đường nhựa ĐT741, vì ông K đã bán đất và giao lại quyền sử dụng đất cho bà H1.

N*gười làm chứng bà Huỳnh Thị Thanh T1 trình bày*:

Bà T1 là người giới thiệu bà Đ mua thửa đất số 115, tờ bản đồ 11 của vợ chồng bà H1. Bà T1 dẫn bà Đ đến nhà bà H1 thỏa thuận mua bán, sau đó các bên chốt giá bán 450.000.000 đồng, bà Đ đặt cọc 50.000.000 đồng, số tiền còn lại đã thanh toán cho bà H1 tại Ngân hàng khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà T1 được bà H1 cho 10.000.000 đồng, bà T1 môi giới mua bán đất chứng kiến sự việc chứ bà T1 không có giấy tờ chứng minh bà T1 môi giới bán đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 02/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 118, 119, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 95, 98, 99, 100, 166, 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1, ông Hồ Thanh H đối với bị đơn bà Lê Thị Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2016, số công chứng 003730, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C đối với diện tích 575m^2 (đo đạc thực tế 432,4m^2), thuộc thửa số 115,

tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương; yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/12/2019 giữa bà Lê Thị Đ và bà Huỳnh Ngọc N đối với diện tích đất 432,4m^2 thuộc thửa số 115, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020 cho bà Huỳnh Ngọc N đối với diện tích đất 432,4m^2 thuộc thửa số 115, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc N về việc yêu cầu ông Hồ Thanh H, bà Nguyễn Thị H1 trả lại phần đất diện tích 123,6m^2 thuộc một phần thửa số 971, tờ bản đồ 11, tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

Công nhận cho bà Huỳnh Ngọc N được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 123,6m2, 1PT971, tờ bản đồ 11, tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Có sơ đồ bản vẽ kèm theo. Bà Huỳnh Ngọc N có quyền nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H1 và ông Hồ Thanh H phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0043438 ngày 21/7/2020 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0043857 ngày 14/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương. Bà Nguyễn Thị H1 và ông Hồ Thanh H được trả lại số tiền 17.700.000 đồng (mười bảy triệu bảy trăm nghìn đồng).

Trả lại cho bà Huỳnh Ngọc N 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0007805 ngày 08/11/2021 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0005206 ngày 08/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị H1 và ông Hồ Thanh H phải chịu số tiền 5.808.000 đồng (năm triệu tám trăm lẻ tám nghìn đồng); bà H1 đã nộp tạm ứng 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng), được khấu trừ. Bà H1, ông H còn phải nộp 1.808.000 đồng (một triệu tám trăm lẻ tám nghìn đồng) để trả lại cho bà Huỳnh Ngọc N.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 02/02/2024, nguyên đơn bà H1, ông H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm; ngày 07/02/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-

VKS-DS, kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc N1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà H1 và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông H là bà H1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; Viện Kiểm sát giữ nguyên yêu cầu kháng nghị; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Giữ nguyên quyết định kháng nghị. Đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn K, Văn phòng C, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà H1, ông H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá chứng cứ đã thu thập được trong vụ án một cách khách quan, toàn diện và đầy đủ, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi chính đáng của ông bà, cụ thể: Chưa xem xét đến chứng cứ là giấy giao tiền đặt cọc mua bán nhà đất, đây là chứng cứ giả tạo do bị đơn tạo ra để chứng minh việc có đặt cọc 50.000.000 đồng cho nguyên đơn, bản chính giấy này bị đơn đã thất lạc, không thể cung cấp cho Tòa án; bị đơn khai nhận sang nhượng 575m^2 đất của nguyên đơn với giá 450.000.000 đồng, đặt cọc 50.000.000 đồng, giao 395.000.000 đồng, mượn thêm bà T1 5.000.000 đồng để thanh toán cho nguyên đơn tại Ngân hàng Nông nghiệp huyện P, do nguyên đơn không nhận tiền mặt nên bị đơn đã chuyển khoản số tiền này vào tài khoản của nguyên đơn, nguyên đơn không thừa nhận việc này, Tòa án đã có xác minh tại Ngân hàng thì Ngân hàng cho biết trong thời gian từ 01/9/2016 đến 15/9/2016 tài khoản của vợ chồng nguyên đơn không phát sinh giao dịch, nhưng Tòa án không xem xét chứng cứ này để giải quyết vụ án; việc nguyên đơn khai giá đất 800.000.000 đồng, bị đơn khai giá đất 450.000.000 đồng, hợp đồng ghi giá 100.000.000 đồng thì hai bên đều thừa nhận để trốn thuế, theo nguyên đơn Tòa án phải tham khảo các cơ quan có thẩm quyền về giá đất tại thời điểm sang nhượng để xác định lời khai của các

bên về giá đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét; yêu cầu phản tố của bà N1 yêu cầu công nhận diện tích đất 123,6m^2 thuộc một phần thửa số 971 của nguyên đơn đang sử dụng, đây là phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông K, đất nằm ngoài diện tích sang nhượng chưa có giấy chứng nhận, theo ông K khai nhận phần đất này không có giấy tờ, là hành lang bảo vệ đường bộ nên ông K cho nguyên đơn sử dụng, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử giao phần đất này cho bị đơn.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 07/02/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện P kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Ngọc N1 đối với yêu cầu ông H, bà H1 trả lại phần đất diện tích 123,6m^2 thuộc một phần thửa số 971, tờ bản đồ số 11, tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

[2.2] Xét, nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 003730, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/9/2016 tại Văn phòng C giữa ông Hồ Thanh H, bà Nguyễn Thị H1, bà Lê Thị Đ đối với diện tích đất 575m^2 thuộc thửa số 115, tờ bản đồ 11, tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất công chứng số 3584, quyển số 4 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2019 tại Văn phòng C giữa bà Lê Thị Đ, ông Huỳnh Văn N2, bà Huỳnh Ngọc N1 đối với diện tích đất 432,4m^2 thuộc thửa số 115, tờ bản đồ 11, tại ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV649133, số vào sổ CS06465 ngày 18/5/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Huỳnh Ngọc N1.

Căn cứ hợp đồng tặng cho ngày 09/12/2019 tại Văn phòng C; diện tích đất 123,6m^2 tranh chấp thuộc thửa số 971 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quy định tại Điều 34 Bộ Luật Tố tụng dân sự; hướng dẫn tại Công văn số 02/2021/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Tòa án nhân dân tối cao về việc giải đáp một số vướng mắc trong xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Huỳnh Văn N2, Văn phòng C, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, Ủy ban nhân dân huyện P tham gia tố tụng là thiếu sót. Cần phải đưa ông Huỳnh Văn N2, Văn phòng C, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, Ủy ban nhân dân huyện P tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Cần thu thập hồ sơ tặng cho đất giữa ông N2, bà Đ, bà N1 tại Văn phòng C; hỏi ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện P về thửa đất số 971.

Do có vi phạm về tố tụng nên Tòa án cấp phúc thẩm chưa xem xét đánh giá nội dung vụ án.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần hủy bản án sơ thẩm, kháng cáo của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận một phần, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát Phú Giáo là chưa phù hợp.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Thanh H, bà Nguyễn Thị H1.

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 07/02/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 02/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Hồ Thanh H, bà Nguyễn Thị H1 mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002991, Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002992 (bà H1 nộp thay) cùng ngày 07/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện P;
- TAND huyện P;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng