TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 381/2023/DS-PT
Ngày: 08-9-2023
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 BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tòng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt

Bà Nguyễn Thị Rẻn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 230/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2558/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thúy M, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số A, đường T, Phường D, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1959.

2.2. Chị Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1993.

2.3. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1950 (chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P:

1. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1959.

2. Chị Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: Số C, ấp N, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Đỗ Tấn Đ, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Số A, đường N, Tổ A, Khu phố B, phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đỗ Tấn Đ: Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số C, Khu T - Phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên hệ: Số F, đường N, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M, bị đơn bà Nguyễn Thị G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M và trong quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/02/2017, bà Nguyễn Thị G có nhu cầu chuyển nhượng 310m^2 diện tích đất trong phần diện tích 3.720m^2 thuộc thửa 302, tờ bản đồ số 9, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã N, thành phố B nên có nhờ bà nhận chuyển nhượng phần đất này với giá 150.000.000 đồng. Phần đất này do bà Nguyễn Thị G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên có lập Hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017. Hợp đồng được ký kết giữa bà với bà G, chồng bà G là ông Nguyễn Văn P và con bà G là Nguyễn Ngọc D. Bà giao cho bà G và chị D số tiền 130.000.000 đồng vào ngày 25/02/2017 và 20.000.000 đồng còn lại vào ngày 20/3/2017. Hợp đồng không được công chứng, chứng thực do phần đất trên đang tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị G với bà Nguyễn Thị Kim A. Bà G có hẹn với bà sau khi giải quyết xong tranh chấp giữa bà G với bà A, nếu bà G được giao phần đất này thì sẽ làm thủ tục đo đạc, tách sổ cho bà, nếu bà G không được giao phần đất này thì bà G sẽ giao cho bà phần đất diện tích 310m^2 thuộc thửa 179, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã N, thành phố B. Thời điểm ký kết hợp đồng, diện tích đất 300m^2 đủ điều kiện để tách thửa.

Tranh chấp giữa bà G với bà Kim A giải quyết xong vào ngày 17/01/2020, Tòa án tuyên buộc bà Kim A và ông Nguyễn Văn X trả lại cho bà G phần đất thuộc thửa 302, tờ bản đồ số 9, diện tích 3.720m^2. Vào tháng 01/2020, bà có nói với bà G nếu muốn chuộc lại đất thì trả tiền lại cho bà nhưng bà G vẫn nói sẽ tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà, bà G hẹn khi thi hành án xong sẽ làm thủ tục tách thửa cho bà. Ngày 18/01/2020, Bà G giao tạm cho bà một phần đất, khi nào có tiền sẽ đo đạc và giao đất chính xác cho bà. Bà có trồng 10 cây cam và 10 cây bưởi trên đất.

Khoảng tháng 7/2020, bà thấy có người đến đo đạc phần đất nên có làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã N yêu cầu ngăn chặn việc bà G chuyển nhượng nhưng Ủy ban nhân dân xã chưa giải quyết thì bà G đã chuyển nhượng phần đất trên cho anh Đỗ Tấn Đ.

Do bà G không thực hiện đúng thỏa thuận nên bà khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017 giữa bà với bà G, buộc bà G giao phần đất có chiều ngang 6,2m, chiều dài 50m, diện tích 310m^2. Theo Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án thì phần đất tranh chấp có chiều ngang 6,2m, chiều dài 50m, diện tích 289,6m^2. Bà xác định chỉ yêu cầu bà G giao phần đất có chiều ngang 6,2m, chiều dài 50m, diện tích 289,6m^2 theo Hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án. Do phần đất tranh chấp bà G đã chuyển nhượng cho anh Đỗ Tấn Đ nên bà yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G với anh Đ đối với phần diện tích 289,6m^2.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị G và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 25/02/2017, bà cùng chồng là ông P và con là Ngọc D có ký Hợp đồng mua bán đất với bà Nguyễn Thúy M, hợp đồng viết tay không có công chứng. Theo thỏa thuận, gia đình bà đồng ý chuyển nhượng cho bà Mai m phần đất mặt tiền giáp Lộ 19 tháng 5 tại xã N, chiều ngang 6,2m, chiều dài 50m, diện tích 310m^2. Về vị trí đất, do khi ký kết hợp đồng bà đang có tranh chấp chưa giải quyết xong với bà Nguyễn Thị Kim A nên các bên thỏa thuận sau khi giải quyết xong tranh chấp, nếu bà được nhận thửa 302 thì sẽ giao bà M phần đất đo từ ranh của bà Kim A tính luôn mương, nếu bà nhận thửa 179 thì đo đất giáp ranh bà Bảy Cổ C. Giá chuyển nhượng phần đất là 150.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận bà M đặt cọc cho bà số tiền 130.000.000 đồng, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong vòng 15 ngày bà sẽ làm thủ tục sang tên cho bà M, nếu gia đình bà đổi ý không chuyển nhượng sẽ đền gấp đôi tiền cọc cho bà M, bà M không nhận chuyển nhượng đất thì sẽ mất tiền cọc.

Việc tranh chấp giữa bà với bà Kim A được giải quyết xong vào ngày 17/01/2020. Đến ngày 24/4/2020, bà được thi hành án giao phần đất thửa 302. Sau khi được thi hành án, do phần đất diện tích 310m^2 dưới hạn mức quy định nên không tách thửa được, bà có đến thỏa thuận với bà M nếu có người khác nhận chuyển nhượng thì bà M chuyển nhượng chung với bà nhưng bà M không đồng ý. Do không thỏa thuận được với bà M nên các bên không tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 17/7/2020, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 22/7/2020, bà ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất thửa 302 cho anh Đỗ Tấn Đ. Trong suốt quá trình từ khi nhận đất do thi hành án giao đến khi chuyển nhượng đất cho anh Đ, bà chưa từng đo và giao phần đất thửa 302 cho bà M quản lý, sử dụng như bà M trình bày. Thỏa thuận giữa các bên chỉ ở giai đoạn đặt cọc, bà M chưa giao 20.000.000 đồng còn lại cho bà. Tại biên bản hòa

giải ngày 25/9/2020 tại Ủy ban nhân dân xã N, bà đồng ý trả cho bà M 300.000.000 đồng vì nghĩ tình nghĩa với bà M, không phải đã nhận 150.000.000 đồng. Nội dung ghi "Bà G thừa nhận đã nhận đủ số tiền đã chuyển nhượng cho bà M là 310m^2 đất" là được ghi thêm vào sau khi bà ký biên bản. Tuy nhiên bà không yêu cầu giám định phần này vì nghĩa vụ chứng minh thuộc về bà M. Bà xác định phần đất bà M đang tranh chấp không phải phần các bên thỏa thuận chuyển nhượng, phần bà hứa chuyển nhượng cho bà M hiện đang nằm trong thửa đất của bà Kim A. Tại phiên hòa giải và tại các phiên tòa trước đây bà trình bày phần đất tranh chấp thuộc thửa 302 do anh Đỗ Tấn Đ đang đứng tên chủ sử dụng đất là do có sự tính toán nhầm lẫn, tuy nhiên tính nhầm như thế nào thì bà không biết. Đối với chữ ký "Gương" dưới dòng chữ "đã nhận đủ tiền ngày 20-3-2017 (Hai chục triệu) không khiếu nại gì" bà không biết phải chữ ký của bà hay không do bà đã lớn tuổi nên không nhớ rõ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà M, bà không đồng ý. Bà đồng ý trả lại bà M gấp đôi số tiền cọc đã nhận, tổng số tiền bà đồng ý trả là 260.000.000 đồng. Bà đồng ý trả số tiền trên cho bà Mai một m1.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn chị Trần Ngọc D1 trình bày:

Ngày 25/02/2017, chị cùng bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn P có ký Hợp đồng mua bán đất với bà Nguyễn Thúy M. Nội dung thỏa thuận trong hợp đồng như bà G đã trình bày. Thực hiện hợp đồng, bà M đã giao cho gia đình chị 130.000.000 đồng tiền cọc. Bà G nhận được đất do Thi hành án giao vào ngày 24/4/2020, bà G nhận đất là đất trống, không có mồ mả gì trên đất. Bà G được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/7/2020. Do phần đất 310m^2 không tách thửa được nên chị và bà G có đến thương lượng với bà M việc cùng chuyển nhượng 310m^2 đất nhưng không thành. Do đó, gia đình chị không chuyển nhượng đất cho bà M nữa. Ngày 22/7/2020 bà G chuyển nhượng phần đất thửa 302 cho anh Đỗ Tấn Đ. Trong suốt quá trình từ khi ký hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017 cho đến khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đỗ Tấn Đ, bà G chưa từng đo giao đất cho bà M. Bà M tự ý vào xây mộ trên đất khi nào thì gia đình chị không biết. Do chỉ nhận 130.000.000 đồng tiền cọc, giữa hai bên chưa tiến đến giai đoạn chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M. Chị thống nhất với bà G việc bà G chịu trách nhiệm trả cho bà M số tiền 260.000.000 đồng.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Tấn Đ và người đại diện theo ủy quyền của anh Đ trình bày:

Anh Đỗ Tấn Đ nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 302, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã N, thành phố B với giá 500.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2020. Khi anh Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đất không có mồ mả gì hết. Theo anh Đ, phần đất bà G thỏa thuận chuyển nhượng cho bà M hiện thuộc thửa đất của bà Kim A, không thuộc thửa 302 do anh Đ đứng tên chủ sử dụng đất. Do đó, anh Đ không đồng ý với yêu cầu khởi

kiện của bà M. Anh Đ không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà M được chấp nhận, anh Đ cũng không có yêu cầu gì đối với bà G mà sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017 giữa bà Nguyễn Thúy M với bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Ngọc D.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M về việc yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2020 giữa bà Nguyễn Thị G với anh Đỗ Tấn Đ đối với phần đất diện tích 289,6m^2 thuộc thửa 302, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3. Hủy Hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017 giữa bà Nguyễn Thúy M với bà Nguyễn Thị G, chị Nguyễn Ngọc D, ông Nguyễn Văn P.

4. Buộc bà Nguyễn Thị G và chị Nguyễn Ngọc D có trách nhiệm liên đới trả cho bà Nguyễn Thúy M số tiền 724.000.000 đồng gồm tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 150.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại 574.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/6/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 29/6/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị G kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng đặt cọc, bà đồng ý trả lại gấp đôi số tiền cọc với tổng số tiền là 260.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn chị Nguyễn Ngọc D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Vì vậy, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt chị D.

[2] Về nội dung:

Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 289,6m^2 gồm các phần có ký hiệu 302a (diện tích 4,7m^2) và 302b (diện tích 284,9m^2) thuộc một phần thửa đất số 302, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Thửa 302 hiện do anh Đỗ Tấn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa bà với ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị G, chị Nguyễn Ngọc D và buộc bà G, chị D giao phần đất tranh chấp cho bà. Bị đơn bà G, chị D cho rằng giữa hai bên chỉ có giao dịch đặt cọc, bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn gấp đôi số tiền đã nhận, không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng phần đất bà M nhận chuyển nhượng từ bà G không thuộc phần đất mà anh Đ đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thúy M với bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Ngọc D:

Về hình thức: Theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực. Hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017 giữa bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Ngọc D với bà Nguyễn Thúy M được lập thành văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực là không đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017 thể hiện bà G *"đồng ý chuyển nhượng cho bà Mai m miếng đất mặt tiền lộ 19/5. Địa chỉ thửa đất tại xã N. Bề ngang 6m 2 tất (sáu mét hai tất) dài 50m (năm mươi mét), tổng diện tích là 310m^2. nếu sổ đỏ T.302 vị trí đất đo từ giáp ranh đất bà Kim A tính luôn mương. Nếu 179 thì đo giáp ranh đất bà bảy cổ cò (bà nà). Giá chuyển nhượng là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu đồng) tôi đã nhận cọc là 130.000.000 (một trăm ba mươi triệu đồng) vì hiện tại đất đang tranh chấp chưa tách sổ được cho bà M. Khi nào đất tôi ổn định đất thuộc thửa nào thì tôi sẽ tách cho bà M thuộc thửa đó. Trong vòng mười lăm ngày khi có sổ tôi sẽ làm thủ tục sang tên cho bà M. Tôi cam kết nếu sau này tôi và gia đình tôi không chuyển nhượng đất cho bà M thì chúng*

tôi sẽ đền gấp hai lần số tiền bà M đã đặt cọc (thời hạn 15 ngày). Nếu bà M 0 nhận chuyển nhượng đất thì sẽ mất tiền đặt cọc, chi phí đo đạt, làm sổ bên chuyển nhượng trả hết. bên chuyển nhượng trả tiền thuế".

Với nội dung nêu trên, khi ký hợp đồng mua bán đất, bà M, bà G, ông P và chị D vẫn chưa xác định được phần đất bà G chuyển nhượng cho bà M thuộc thửa đất nào. Đồng thời, có sự thỏa thuận giữa các bên về việc bà M đặt cọc cho bà G số tiền 130.000.000 đồng để đảm bảo việc bà G chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 310m^2 sau khi giải quyết xong tranh chấp với giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng nên tại thời điểm ký hợp đồng, giao dịch giữa các bên chỉ là giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.3] Quá trình thực hiện hợp đồng:

Bà M cho rằng ngày 20/3/2017 đã giao tiếp cho bà G số tiền 20.000.000 đồng là đã thanh toán hết số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã thỏa thuận. Trình bày của bà M phù hợp với nội dung biên bản hòa giải ngày 25/9/2020 của Ủy ban nhân dân xã N, cụ thể nội dung biên bản ghi nhận*"bà G thừa nhận đã nhận đủ số tiền đã chuyển nhượng cho bà M là 310m^2 đất"*. Bà G cho rằng nội dung trên được viết thêm vào sau khi chốt biên bản nhưng không có chứng cứ chứng minh. Theo biên bản xác minh ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, đại diện Ủy ban nhân dân xã N xác định không có việc viết thêm vào sau khi chốt biên bản như bà G trình bày. Do đó, trình bày của bà M là có căn cứ.

Như vậy, căn cứ vào biên bản hòa giải ngày 25/9/2020 có cơ sở xác định bà M đã giao thêm cho bà G số tiền 20.000.000 đồng, tổng số tiền bà G đã nhận của bà M là 150.000.000 đồng. Khi bà G nhận thêm của bà M 20.000.000 đồng thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với bà G đã được xác lập và bà M đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017.

[2.4] Xét đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng:

Theo Hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017, tại thời điểm lập hợp đồng thì thửa 302 của bà G đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị Kim A và ông Nguyễn Văn X, do đó bà G với bà M có thỏa thuận nếu bà G được giao thửa 302 thì vị trí chuyển nhượng tính từ giáp ranh bà Kim A luôn phần mương có chiều ngang 6,2m, chiều dài 50m, diện tích 310m^2; trường hợp bà G được giao thửa 179 thì vị trí tính từ giáp ranh bà bảy C. Vụ án tranh chấp giữa bà G với bà Kim A đã được giải quyết. Theo Bản án số 12/2020/DS-PT ngày 17/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, tại phần quyết định đã tuyên buộc bà Nguyễn Thị Kim A và ông Nguyễn Văn X trả lại phần đất thuộc thửa đất số 302, tờ bản đồ số 9, diện tích 3.720m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị G được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 14/7/2006. Như vậy, khi vụ án giữa bà G với bà Kim A đã được giải quyết bằng một bản án có hiệu lực pháp luật đồng thời cũng thể hiện vị trí đất chuyển

nhượng mà bà G với bà M đã thỏa thuận là thuộc thửa 302 chiều ngang 6,2m, chiều dài 50m, diện tích 310m^2 tính từ giáp ranh đất bà Kim A.

Tuy nhiên, trong quá trình thi hành án, tại Biên bản về việc giao, nhận tài sản thi hành án ngày 24/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre và Công văn số 379/CCTHA ngày 11/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thể hiện bà Nguyễn Thị Kim A, ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị G có thỏa thuận giao, nhận **một phần** đất thuộc thửa số 302, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại xã N, thành phố B cho bà G theo diện tích đất thực tế tại buổi giao, cụ thể diện tích 3.211,2m^2. Như vậy, diện tích bà G nhận thực tế ít hơn 508,8m^2 diện tích bà G được nhận theo bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của anh Đỗ Tấn Đ cung cấp Giấy xác nhận của bà Nguyễn Thị G đề ngày 19/9/2022 với nội dung *"Tôi có bán miếng đất cho cháu Đỗ Tấn Đ vào tháng 3 năm 2020. Sau khi Tòa án tuyên sử và thi hành án thửa đất 302 tờ bản đồ số 9 xã N, thị xã B diện tích 3.720m^2. Sau đó tôi có cho chị Nguyễn Thị Kim A phần đất giáp ranh với thửa 179 nên diện tích còn lại của tôi là 3.211,2m^2. Tôi đã làm sổ riêng và bán cho cháu Đỗ Tấn Đ"* và cho rằng phần đất bà G chuyển nhượng cho bà M hiện nằm trong phần đất của bà Kim A. Ông Đ và bà G cũng thừa nhận tại thời điểm lập hợp đồng mua bán đất thì phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng **một phần** thửa đất số 302, tờ bản đồ số 9, diện tích 3.720m^2; vị trí chuyển nhượng tính từ giáp ranh thửa đất số 179 của bà Nguyễn Thị Kim A. *Tại phiên tòa, bà G thừa nhận phần đất bà chuyển nhượng cho bà M theo Hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017 hiện tại thuộc một phần trong phần đất diện tích 508,8m^2 bà đã cho bà Kim A khi thi hành án giao đất cho bà, vị trí đất diện tích 508,8m^2 giáp với thửa đất số 179 của bà Kim A.*

Như vậy, phần đất bà M với bà G, ông P, chị D thỏa thuận chuyển nhượng theo Hợp đồng mua bán đất ngày 25/02/2017 thuộc phần còn lại của thửa 302 hiện do bà Kim A đang quản lý, không phải thuộc phần đất mà ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng của bà G. Phần đất tranh chấp theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán đất năm 2017 chưa được cấp sơ thẩm xác minh, đo đạc làm rõ là có thiếu sót mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Ngoài ra cần thiết đưa bà Nguyễn Thị Kim A tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Do đó, để giải quyết toàn diện, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự cần thiết phải hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên nguyên đơn và bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre xét xử vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thúy M với bị đơn bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn P, chị Nguyễn Ngọc D; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

(đã ký)

Phan Thanh Tòng