

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

Bản án số: 117/2023/DS-PT.

Ngày: 29-03-2023

V/v: *Tranh chấp HĐCN QSD đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Tấn Quốc

2. Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yên Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 29 tháng 3 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 73/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 87/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1956.

Nơi cư trú: ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M: Bà Nguyễn Thị Lệ K, sinh năm 1993.

Địa chỉ: số C đường số D, khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Mai Văn B, sinh năm 1942.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Tô Văn T, sinh năm 1965.

Cùng nơi cư trú: ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

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

3.1. Ông Tô Văn B1, sinh năm: 1954.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B1: Ông Nguyễn Phú V, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

3.2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1954.

Cùng nơi cư trú: ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

3.3. Bà Lê Thị Á, sinh năm: 1959.

Nơi cư trú: ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

3.4. Văn phòng C1.

Địa chỉ: Số C, Nguyễn H, Khu C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn M, ông Tô Văn B1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn M trình bày:

Năm 1993, ông M có mua của ông Mai Văn B diện tích đất 363,05m² (diện tích đo thực tế 457m²) thuộc một phần thửa đất số 428 nằm liền kề với thửa đất của gia đình ông. Do diện tích đất mua bán không đủ điều kiện tách thửa nên ông B vẫn là người đứng tên toàn bộ thửa đất số 428, tờ bản đồ số 4, tổng diện tích 3.985m² bao gồm diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông M. Ông B đã giao cho ông M quản lý sử dụng diện tích 457m² đất nêu trên từ năm 1993. Năm 2014, ông B chuyển nhượng cho ông Tô Văn B1 diện tích còn lại của thửa đất số 428, hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 02/6/2014 tại Văn phòng C1. Ông B chỉ giao cho ông B1 phần đất ruộng (ông B1 đã đào vuông nuôi tôm trước đó), phần đất đã chuyển nhượng cho ông M thì ông M đã san lấp gò để trồng cây một khoảng thời gian, hiện nay vẫn còn hiện hữu gò đất nhưng để trống do ông B1 ngăn cản không cho trồng trọt. Việc ông Mai Văn B bán đất cho ông Nguyễn Văn M thì ông Tô Văn B1 biết rõ. Ngày 17/6/2014, UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 428, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.985m² cho ông Tô Văn B1 đứng tên trong đó bao gồm phần diện tích đất mà ông B đã chuyển nhượng cho ông M từ năm 1993. Do đó, ông M yêu cầu:

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/6/2014 giữa ông Mai Văn B và ông Tô Văn B1 được công chứng tại Văn phòng C1.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 428, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.986m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 17/6/2014 cho ông Tô Văn B1.

- Buộc ông Mai Văn B phải làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M phần diện tích ngang 13,7m, dài 26,5m, tổng cộng 363,05m² (theo đo đạc thực tế là 457m²) thuộc một phần thửa đất số 428, tờ bản đồ số 4, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện C, trường hợp không tách thửa đất được đối với diện tích đất ông đã mua của ông B thì người được giao quyền sử dụng phần đất này phải hoàn trả giá trị bằng tiền cho ông theo chứng thư thẩm định giá, cụ thể là ông Tô Văn B1 được sử dụng phần đất này thì ông Tô Văn B1 phải có nghĩa vụ trả tiền cho ông.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Mai Văn B do ông Tô Văn T là đại diện trình bày:

Ngày 7/11/1993, ông B có bán cho ông Nguyễn Văn M một phần thửa đất số 428, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Diện tích ước tính lúc đó là dài 26,5m x ngang 13,7m = 363,05m², giá tiền là 1.500.000 đồng, có lập “Tờ mua bán đất” ngày 7/11/1993 (diện tích đo đạc thực tế hiện nay là 457m²). Vào ngày 07/11/1993 thì ông B đã nhận tiền mua đất của ông M và giao đất cho ông Nguyễn Văn M quản lý, sử dụng từ lúc đó đến nay. Ông M đã tiến hành đào đất phía sau đắp lên và khi đào kênh phía trước thì đổ đất lên thành nền như hiện nay. Sở dĩ diện tích đo đạc hiện nay lớn hơn diện tích lúc bán là do vào thời điểm làm kênh mức kênh đổ đất lên phần đất của ông M nên mới có diện tích lớn như hiện nay.

Phần diện tích còn lại của thửa 428 thì ông B bán cho ông Tô Văn B1 vào ngày 02/6/2014. Lý do ông B bán cho ông Tô Văn B1 là vì ông B và ông B1 là anh em cô cậu ruột và trước đó khoảng 02 năm thì ông B1 có thuê phần diện tích còn lại của thửa đất số 428 để đào vuông thả tôm, sau đó ông B1 có đề nghị ông B bán lại nên ông B đồng ý. Trước khi bán thì ông B có thông báo cho ông B1 biết phần diện tích đất ông B đã bán cho ông M nên không tính tiền đổi phần này, vì vậy sau này ông B1 không được tranh chấp với ông M và ông B1 cũng đồng ý.

Lý do mà ông B bán đất cho ông M nhưng chưa tách thửa được là do trước đây giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B đang thế chấp ở Ngân hàng, sau khi ông B lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì lúc đó Nhà nước không cho tách thửa vì không đủ diện tích.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M thì ông B có ý kiến như sau: Nếu trường hợp pháp luật cho phép tách thửa được thì ông B đề nghị Tòa án xét xử tách thửa cho ông Nguyễn Văn M. Còn không tách thửa được thì đề nghị ông B1 phải cho ông M tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất đang tranh chấp. Trường hợp Tòa án giao cho ông B1 quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp thì ông B1 phải hoàn trả giá trị bằng tiền theo định giá cho ông M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Tô Văn B1 trình bày như sau: Ông B1 xác nhận ngày 02/6/2014, giữa ông B1 và ông Mai Văn B có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 428, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện C có công chứng tại Văn phòng C1. Ông B1 xác định là nhận chuyển nhượng trọn thửa đất số 428. Việc ông B có bán cho ông M một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 428 như ông M trình bày thì ông không biết. Nay ông B1 đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BT 292700, sổ vào sổ 02402, thửa đất số 428, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.985m², đất tọa lạc tại xã L, huyện C. Ông không đồng ý tách đất cho ông M.

Ông B1 yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn M phải trả lại phần đất đang tranh chấp có diện tích 457m² thuộc 01 phần thửa 428 cho ông B1 để ông

quản lý sử dụng. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 428 ông B1 đang thế chấp tại Ngân hàng N – Chi nhánh huyện C.

3. Văn phòng C1 trình bày tại công văn số 13/CV.VPCCCD.2021 ngày 29/6/2021 như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn Ba c vợ là bà Nguyễn Thị X chuyển nhượng cho ông Tô Văn B1, số công chứng 716, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, do Công chứng viên Nguyễn Kim H1 – Công chứng viên, Văn phòng C1, tỉnh Long An chứng nhận ngày 02/6/2014, đã thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Cần Đức tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức đã tuyên:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 165, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M về các nội dung sau:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Mai Văn B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 428, tờ bản đồ số 4, có diện tích đo đạc thực tế là 457m² theo Mẫu trích đo địa chính số 05TC-2021 ngày 09 tháng 5 năm 2021 của Công ty TNHH P được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 21/5/2021. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ mua bán đất) lập ngày 7/11/1993 giữa ông Mai Văn B và ông Nguyễn Văn M, có xác nhận của Chủ tịch UBND xã L Đông ngày 10/11/1993 đối với phần đất có chiều dài 26.5m, ngang 13.7m, diện tích 363.05m² thuộc một phần thửa 428, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/6/2014 của Văn phòng C1 giữa ông Mai Văn B, bà Nguyễn Thị X và ông Tô Văn B1 đối với thửa đất số 428, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.986m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 292700, số vào sổ 02402, thửa đất số 428, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.986m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp R, xã L,

huyện C, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 17/6/2014 cho ông Tô Văn B1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M về việc yêu cầu ông Tô Văn B1 hoàn trả giá trị bằng tiền đối với phần đất tranh chấp có diện tích 457m² thuộc một phần thửa đất số 428, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An. Buộc ông Tô Văn B1 hoàn trả cho ông Nguyễn Văn M số tiền là 309.523.000 đồng (ba trăm lẻ chín triệu, năm trăm hai mươi ba nghìn).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Tô Văn B1 buộc ông Nguyễn Văn M phải giao trả diện đất 457m², thuộc một phần thửa 428, tờ bản đồ số 4, đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An. Vị trí tứ cận theo Mạnh trích đo địa chính số 05TC-2021 ngày 09/5/2021 của Công ty TNHH P được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 21/5/2021.

4. Về án phí, chi phí tố tụng:

4.1. Về án phí: Ông Nguyễn Văn M, ông Tô Văn B1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Về chi phí đo đạc và thẩm định giá: số tiền 7.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn M tự nguyện chịu, đã nộp đủ.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 12/12/2022, ông Nguyễn Văn M có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

Ngày 14/12/2022, ông Tô Văn B1 có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, xác định xin thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án dân sự sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và cấp sơ thẩm chưa đánh giá một cách toàn diện các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu và trình bày của mình. Đồng thời, cũng không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm những người khác tham gia tố tụng trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung vụ án:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ tài liệu, các chứng cứ có trong hồ sơ và qua đối chiếu với quy định pháp luật, xét thấy:

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tô Văn B2 là ông Tô Văn T xác nhận ngày 7/11/1993, ông B2 có bán cho ông M một phần thửa đất số 428, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Long An, diện tích dài 26,5m x ngang 13,7m = 363,05m², giá tiền là 1.500.000đ đúng như trong "Tờ mua bán đất" lập ngày 7/11/1993 có xác nhận của UBND xã L. Ông B2 đã nhận tiền mua đất của ông M và giao đất cho ông M quản lý, sử dụng từ lúc đó đến nay. Diện tích còn lại của thửa đất số 428 ông B2 đã bán cho ông B1 ngày 02/6/2014. Trước khi bán ông B2 có nói cho ông B1 biết phần đất cấp sát nhà ông M, ông B2 đã bán cho ông M nên không có tính tiền với ông B1 phần này. Đồng thời theo biên bản hòa giải ngày 11/4/2019 (BL52) tại UBND xã L, ông B1 trình bày có biết việc ông M nhận chuyển nhượng một phần thửa đất 428 của ông B2 nhưng ông B1 không đồng ý chuyển nhượng lại phần đất này cho ông M do ông đã nhận chuyển nhượng trọn thửa đất số 428.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông B1 có cung cấp giấy viết tay có nội dung ông B2 bán cho ông B1 hết thửa đất. Ngoài ra, việc giải quyết vụ án còn liên quan đến những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đưa đầy đủ những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng, cụ thể: Hiện nay ông B1 đang thế chấp thửa đất số 428 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện N (Hợp đồng thế chấp 15/7/2022, sau khi Tòa án thụ lý vụ án này); việc chuyển nhượng đất giữa ông M và ông B2 có liên quan chị Mai Thị C (con ông B2) và bà X (vợ ông B2, chết năm 2021). Xét thấy cần thiết phải đưa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện N, chị Mai Thị C và các đồng thừa kế của bà X vào tham gia tố tụng.

Do đó, để giải quyết toàn diện vụ án, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn M và ông Tô Văn B1 được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về việc vắng mặt của đương sự: Bà Nguyễn Thị L, bà Lê Thị Á và Văn phòng C1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn M và ông Tô Văn B1 thấy rằng:

[2.1] Căn cứ “Tờ mua bán đất” lập ngày 7/11/1993 được UBND xã L Đông chứng thực ngày 10/11/1993 và sự thừa nhận của bị đơn ông Mai Văn B thể hiện ông Mai Văn B có con gái tên Mai Thị C có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M phần đất có chiều dài 26.5m, ngang 13.7m, diện tích 363.05m², diện tích đo thực tế 457m² thuộc một phần thửa 428, tờ bản đồ số 4, giá chuyển nhượng 1.500.000 đồng, ông B đã nhận tiền và giao đất cho ông M sử dụng cho đến nay. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa cấp sơ thẩm chưa làm việc với bà Mai Thị C, cũng như không đưa bà C vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

[2.2] Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/6/2014 được chứng thực tại Văn phòng C1 thì ông Mai Văn B và vợ là bà Nguyễn Thị X đã chuyển nhượng cho ông Tô Văn B1 thửa đất số 428, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.985m², loại đất lúa tại ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị X vào tham gia tố tụng, đến năm 2021 thì bà X chết, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà X tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 68, Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 là thiếu sót.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, ông M yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Tô Văn B1 tại thửa đất số 428 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện C tham gia tố tụng. Ngoài ra, theo Công văn số 244A/NHNoCĐ ngày 08/11/2022 của Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C và biên bản ghi lời khai ngày 28/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức thể hiện toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 428, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.895m², loại đất lúa tại xã L, huyện C đã được ông Tô Văn B1 thế chấp cho Ngân hàng N theo Hợp đồng thế chấp số 2022520/HĐTC ngày 15/7/2022 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Tô Văn B1 và bà Nguyễn Thị L. Hiện nay, việc thế chấp này vẫn chưa được giải chấp do khoản nợ vay của ông B1 chưa đến hạn thanh toán. Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng đã có văn bản xác định không khởi kiện trong vụ án này. Tuy nhiên, xét thấy để giải quyết toàn diện nội dung vụ án có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của Ngân hàng, Tòa cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

[2.4] Đồng thời, tại biên bản hòa giải ngày 11/4/2019 của UBND xã L, ông Tô Văn B1 cũng trình bày có biết việc ông M nhận chuyển nhượng một phần thửa đất 428 của ông Mai Văn B, sau đó ông M tiếp tục chuyển nhượng lại cho cháu tên Nguyễn Thị T1, việc mua bán có lập “Giấy thỏa thuận mua đất” ngày 05/3/2012. Tuy nhiên, suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm chưa tiến hành thu thập bản chính của “Giấy thỏa thuận mua đất” ngày 05/3/2012 và chưa làm rõ có việc ông M chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang tranh chấp cho bà T1 hay không, cũng như chưa đưa bà Nguyễn Thị T1 vào tham gia tố tụng trong vụ án là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà T1.

[3] Từ những căn cứ trên, xét thấy để giải quyết toàn diện vụ án, cần thiết phải đưa đầy đủ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố

tụng, thẩm tra xác minh đầy đủ các tài liệu chứng cứ, làm rõ trách nhiệm, quyền và nghĩa vụ của các bên khi xác lập các giao dịch dân sự có liên quan đến phần đất tranh chấp, nên cần phải hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Tô Văn B1 và ông Nguyễn Văn M được miễn án phí theo Điều 12 của 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn M và ông Tô Văn B1.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cần Đức giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Tô Văn B1 và ông Nguyễn Văn M được miễn án phí.

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

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự. /.

Nơi nhận:

-TAND cấp cao tại TP . HCM;

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

TÒA

-VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Đức
- Chi cục THADS huyện Cần Đức
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

Phùng Thị Cẩm Hồng