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

Bản án số: 168/2024/DS-PT
Ngày: 01-04-2024
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 LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán: bà Trần Thị Thanh Thúy

bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 04 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 102/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1978; địa chỉ: D ấp D, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Phạm Văn Việt H sinh năm 1966; địa chỉ: tổ E ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 28/3/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Ngô Tấn T, Luật sư của Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L. Địa chỉ trụ sở: số D đường N, Phường C, thành phố T, tỉnh Long An.

- *Bị đơn*: bà Ngô Thị H1, sinh năm 1971; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: số B đường số A, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Nơi ở hiện nay: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

-*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập*: ông Huỳnh Văn T1, sinh năm: 1971; địa chỉ: số A Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị H1 và ông Huỳnh Văn T1: ông Võ Đức T2, sinh năm: 1977; địa chỉ: số A Lô A Cư xá T, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (các văn bản ủy quyền ngày 03/7/2023 và ngày 29/7/2023).

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

1. Bà Trần Thị T3, sinh năm: 1959; địa chỉ: số C, khu phố C, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Văn phòng C2; địa chỉ: Khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: bà Lê Hồng Bảo T4

3. Anh Ngô Huỳnh Minh T5, sinh năm: 2003

4. Em Ngô Thị Kim C, sinh năm: 2009;

Người đại diện theo pháp luật của em Ngô Thị Kim C: bà Ngô Thị H1, sinh năm 1971 – là mẹ ruột;

Anh Ngô Huỳnh Minh T5 và em Ngô Thị Kim C cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* bị đơn, Ngô Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, ông Huỳnh Văn T1.

(ông Phạm Văn Việt H, ông Ngô Tấn T, ông Võ Đức T2, em Ngô Thị Kim C có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 02/7/2020, bổ sung ngày 22/12/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng N trình bày:

Bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 547777 vào ngày 21/12/2015 đối với thửa đất số 66 tờ bản đồ số 01, diện tích 2.131m^2 loại đất lúa. Địa chỉ thửa đất: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Nguồn gốc đất do bà N nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn T1. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất từ năm 2014, bà N đặt cọc cho ông T1 số tiền 20.000.000 đồng, đến ngày 06/11/2015 bà N và ông T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C2). Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 140.000.000 đồng, nhưng giá chuyển nhượng thực tế mà các bên thỏa thuận là 370.000.000 đồng. Bà N đã giao cho ông T1 tổng số tiền là 200.000.000 đồng, trong đó mẹ của bà N là bà Trần Thị T3 thay bà N giao cho ông T1 số tiền 70.000.000 đồng. Bà N và ông T1 thỏa thuận số tiền 100.000.000 đồng còn lại bà N sẽ thanh toán cho ông T1 trong thời hạn 01 năm (tức ngày 06/11/2016 là phải trả xong) và ông T1 đã giao toàn bộ diện tích thửa đất số 66 cho bà N quản lý, sử dụng ngay sau khi bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 12 năm 2015.

Trước khi ông T1 giao đất cho bà N thì trên đất đã có 01 căn chòi lá do bà Ngô Thị H1 là người sống chung như vợ chồng với ông T1 xây dựng. Bà H1 xin bà N

cho được tiếp tục ở trên đất, khi nào bà N cần sẽ dỡ nhà trả đất nên bà N đồng ý. Việc cho ở nhờ trên đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói.

Năm 2019, bà N phát hiện bà H1 đã dỡ chòi lá và dựng lên một căn nhà có kết cấu cột sắt, xà gồ thép, mái tole thiếc, vách tole thiếc, nền xi măng. Nhà do bà H1 và 02 người con là Ngô Huỳnh Minh T5 và Ngô Thị Kim C đang sinh sống, nên bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H1 và 2 người con là Ngô Huỳnh Minh T5 và Ngô Thị Kim C liên đới tháo dỡ nhà trả lại cho bà N diện tích đất 1.000m^2 ở vị trí khu B theo Mảnh trích đo địa chính số 07/LH – 2023 do Công ty TNHH Đ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 15/3/2023.

Do ông T1 không thừa nhận việc được bà T3 là mẹ bà N trả 70.000.000 đồng, nên nay bà N tự nguyện trả tiếp cho ông T1 số tiền chuyển nhượng còn lại là 170.000.000 đồng và hỗ trợ cho ông T1 số tiền 250.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của ông T1 thì bà N không đồng ý mà yêu cầu Tòa án đình chỉ do thời hiệu khởi kiện đã hết.

Bị đơn bà Ngô Thị H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là em Ngô Thị Kim C do ông Võ Đức T2 đại diện trình bày:

Thửa đất số 66 là tài sản riêng của ông Huỳnh Văn T1. Năm 2015, khi ông T1 chuyển nhượng thửa đất số 66 cho bà Nguyễn Thị Hồng N thì bà H1 đang sống trong căn chòi lá cất trên một phần thửa đất số 66. Thời điểm đó, do bà N chưa giao đủ tiền cho ông T1, nên giữa bà H1 và ông T1, bà N có thỏa thuận khi nào bà N giao đủ tiền cho ông T1 thì bà H1 mới dỡ nhà giao đất cho bà N. Việc thỏa thuận không lập thành văn bản. Năm 2019, căn chòi lá bị hư hỏng nặng nên bà H1 tháo dỡ chòi lá để xây dựng nhà tole.

Bà H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà N. Việc chuyển nhượng đất giữa bà N và ông T1 chưa xong do bà N chưa giao đủ tiền cho ông T1 nên mọi vấn đề do ông T1 quyết định.

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 25/02/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Huỳnh Văn T1 và người đại diện là ông Võ Đức T2 trình bày:

Thửa đất số 66 do ông T1 nhận chuyển nhượng từ ông C1 vào khoảng năm 2012-2013, nguồn tiền để nhận chuyển nhượng là do ông T1 bán đất được cha mẹ tặng cho để mua, nên đây là tài sản riêng của T1.

Năm 2015, ông T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 66 cho bà Nguyễn Thị Hồng N, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 140.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 370.000.000 đồng. Bà N giao tiền cho ông T1 nhiều lần, tổng số tiền là 200.000.000 đồng. Ông T1 không có nhận số tiền 70.000.000 đồng của bà T3. Số tiền 170.000.000 đồng còn lại, bà N và ông T1 thỏa thuận bà N sẽ thanh toán cho ông T1 trong thời hạn 01 năm (tức ngày 06/11/2016 là phải trả xong), nhưng đến hạn thì bà N không thanh toán. Lần cuối cùng ông T1 đến nhà bà N đòi tiền là vào tháng 4 năm 2017, sau lần đó hai bên cũng không có thỏa thuận nào thêm về thời gian trả tiền. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ông

T1 giao cho bà N vị trí đất khu A, theo Mảnh trích đo địa chính số 07/LH – 2023 để bà N quản lý sử dụng, riêng vị trí đất khu B theo Mảnh trích đo địa chính số 07/LH – 2023 thì ông T1 và bà H1 có cất một căn chòi lá trên đất để ở, nên giữa bà N, ông T1 và bà H1 thỏa thuận khi nào bà N giao đủ tiền cho ông T1 thì bà H1 sẽ dỡ chòi lá để trả đất cho bà N.

Bà N khởi kiện bà H1 và 2 người con là Ngô Huỳnh Minh T5 và Ngô Thị Kim C liên đới tháo dỡ căn nhà trả lại cho bà N diện tích đất 1.000m^2 có vị trí khu B theo Mảnh trích đo địa chính số 07/LH – 2023 thì ông T1 không đồng ý vì bà N không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông T1. Bà N yêu cầu đình chỉ giải quyết việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với bà N với lý do thời hiệu khởi kiện đã hết thì ông T1 cũng không đồng ý.

Ông T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông T1 theo giấy viết tay ghi ngày 28/9/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/11/2015 được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo T4, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N đối với thửa đất số 66 để ông T1 được đăng ký kê khai lại. Ông T1 tự nguyện hoàn trả cho bà N số tiền 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T1 là ông Võ Đức T2 trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2912, quyển số 03TP/CC – SCC/HĐGD ngày 06/11/2015 được ký kết giữa ông Huỳnh Văn T1 và bà Nguyễn Thị Hồng N là hợp đồng giả tạo, hoàn toàn không có việc ông T1 chuyển nhượng đất cho bà N mà đây chỉ là việc ông T1 vay mượn tiền của bà N nhiều lần với tổng số tiền 200.000.000 đồng. Vì vậy ông T2 đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N; đề nghị chấp nhận yêu cầu của ông T1 hủy toàn bộ hợp đồng ngày 06/11/2015 được ký kết giữa ông Huỳnh Văn T1 và bà Nguyễn Thị Hồng N; yêu cầu bà N giao trả lại cho ông T1 vị trí đất khu A, theo Mảnh trích đo địa chính số 07/LH – 2023; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 547777 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà N vào ngày 21/12/2015 đối với thửa đất số 66.

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

Bà Trần Thị T3 trình bày: bà là mẹ ruột của bà Nguyễn Thị Hồng N. Bà có trả cho ông T1 số tiền 70.000.000 đồng thay cho bà N. Bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của ông T1 và yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N.

Anh Ngô Huỳnh Minh T5 trình bày: anh là con ruột của bà Ngô Thị H1 và ông Huỳnh Văn T1. Hiện nay căn nhà cất trên một phần thửa đất số 66, tờ bản đố số 1, ấp B, xã L do bà H1 và anh cùng em gái là Ngô Thị Kim C đang sử dụng. Căn nhà này do bà H1 bỏ tiền ra để xây dựng. Anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà N vì đây là quyền sử dụng đất của ông T1.

Văn phòng C2 do bà Lê Hồng Bảo T4 đại diện có văn bản trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2912, quyển số 03TP/CC – SCC/HĐGD ngày 06/11/2015 được ký kết giữa ông Huỳnh Văn T1 và bà Nguyễn Thị Hồng N được công chứng hợp pháp nên nên Văn phòng không đồng ý hủy hợp đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An đã xử (tóm tắt):

"1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1 Buộc ông Huỳnh Văn T1, bà Ngô Thị H1 và anh Ngô Huỳnh Minh T5, em Ngô Thị Kim C có nghĩa vụ liên đới di dời, tháo dỡ một căn nhà có kết cấu cột sắt, xà gồ thép, mái tole thiếc, vách tole thiếc, nền xi măng, diện tích xây dựng nhà là 40,4m^2 cất trên một phần thửa đất số 66, tờ bản đồ số 1, vị trí đất khu B để giao cho bà N sử dụng diện tích đất 1.000m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 07/LH – 2023 do Công ty TNHH Đ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 15/3/2023.

1.2 Bà Ngô Thị H1 và 2 người con là Ngô Huỳnh Minh T5 và Ngô Thị Kim C được quyền lưu cư trong thời gian 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị Hồng N có nghĩa vụ hoàn giá trị căn nhà cho bà H1 theo Chứng thư thẩm định giá số 113/06/04/2023/TĐGLA- BĐS ngày 06/4/2023 của Công ty Cổ phần T6 số tiền là 49.238.000 đồng và giá trị cây mận là 350.000 đồng. Tổng số tiền là 49.588.000 đồng.

1.4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Hồng N trả cho ông Huỳnh Văn T1 tiền chuyển nhượng còn thiếu là 170.000.000 đồng và hỗ trợ thêm 250.000.000 đồng, tổng cộng là 420.000.000 đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu của ông Huỳnh Văn T1 về việc yêu cầu "Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông T1 theo tờ Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng Giấy tay ngày 28/9/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/11/2015 được công chứng tại Văn phòng C2 Trân số công chứng 2912, quyển số 03TP/CC – SCC/HĐGD do hết thời hiệu khởi kiện...."

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

Ngày 01/11/2023, bị đơn, bà Ngô Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, ông Huỳnh Văn T1 kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Võ Đức T2 trình bày: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại, vì Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ không đầy đủ, sử dụng giấy viết tay ngày 28/9/2015 để làm căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, nhưng không triệu tập bà Trần Thị T3 và ông Đặng Minh H2 để đối chất làm rõ, vì thực chất là ông T1 chỉ vay tiền của bà N. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng chứng thư thẩm định giá đã hết thời hạn để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Luật sư Ngô Tấn T trình bày: bà N không khởi kiện ông T1 để tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2015, đến khi ông T1 khởi kiện tranh chấp hợp đồng là đã quá

03 năm, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông T1 vì hết thời hiệu khởi kiện là đúng. Bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có quyền khởi kiện đòi bà H1 giao trả đất. Trước đây, bà N đồng ý hỗ trợ bà H1 số tiền 250.000.000 đồng nếu bà H1 tự nguyện giao trả đất nhưng bà H1 không thực hiện, nên bà N xin rút lại đề nghị này.

Ông Phạm Văn Việt H trình bày: ông T1 luôn xác định bà N đã trả tiền cho ông T1 200.000.000 đồng, còn nợ 170.000.000 đồng. Việc ông T2 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay chỉ xuất hiện sau khi ông T2 đại diện cho ông T1 tham gia tố tụng và cũng không làm đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện theo khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự và cũng không đúng về thời hạn để yêu cầu độc lập. Do bà H1 không tự nguyện tháo dỡ nhà trả đất nên nay bà N không đồng ý hỗ trợ cho bà H1 số tiền 250.000.000 đồng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bà H1, ông T1 đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà N, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông T1, là chưa xem xét toàn diện vụ án, vì bà N chưa thanh toán được 2/3 giá trị hợp đồng, chưa nhận đủ đất nên không thể căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận hiệu lực của hợp đồng. Do hợp đồng chưa hoàn thành nên không áp dụng thời hiệu. Do đó, đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bà Ngô Thị H1, ông Huỳnh Văn T1 thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Bà H1 và ông T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Việc xét xử vắng mặt các đương sự: bà Nguyễn Thị Hồng N, bà Ngô Thị H1, ông Huỳnh Văn T1 vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền có mặt; bà Lê Hồng Bảo T4 là người đại diện của Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo T4 và bà Trần Thị T3 vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt (các bút lục số 146, 147); anh Ngô Huỳnh Minh T5 vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: bà Ngô Thị H1 và ông Huỳnh Văn T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án.

[4] Xét kháng cáo của bà Ngô Thị H1 và ông Huỳnh Văn T1, thấy rằng:

[4.1] Theo đơn khởi kiện ghi ngày 02/7/2020, bổ sung ngày 22/12/2020, bà Nguyễn Thị Hồng N yêu cầu bà H1 và 02 con tháo dỡ nhà trả đất, với lý do bà N đã Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC

547777 vào ngày 21/12/2015 đối với thửa đất số 66. Căn cứ khoản 3 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005, quyền sử dụng đất thửa 66 của bà N được xác lập do được ông T1 chuyển quyền, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 66 được ký kết vào ngày 06/11/2015 giữa ông Huỳnh Văn T1 và bà Nguyễn Thị Hồng N. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà N đã thừa nhận rằng, mặc dù bà đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông T1 vẫn chưa giao đủ đất cho bà. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của bà N giải thích trình bày của bà N "ông T1 chưa giao đất" nghĩa là bà N cho bà H1 ở nhờ trên đất, nhưng trình bày này không được phía bên ông T1 thừa nhận. Hơn nữa, tại biên bản đối chất do Tòa án cấp sơ thẩm lập ngày 10/5/2021, bà N trình bày lý do bà không giao tiếp đủ tiền chuyển nhượng cho ông T1 vì ông T1 không giao đủ đất cho bà và ngược lại, ông T1 cho rằng sở dĩ ông không giao đất vì bà N chưa trả đủ tiền cho ông T1 (bút lục 188-190), tức là các bên đã phát sinh tranh chấp về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của mỗi bên trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà N đã đồng ý trả cho ông T1 số tiền nhận chuyển nhượng chưa thanh toán là 170.000.000 đồng. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 162 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thời hiệu khởi kiện tranh chấp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông T1 được bắt đầu lại kể từ thời điểm bà N, ông T1 thừa nhận nghĩa vụ của mình đối với bên còn lại trong giao dịch.

[4.2] Cả bà N và ông T1 đều đã thừa nhận rằng chưa thực hiện đủ các quyền và nghĩa vụ của mình trong hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", từ đó buộc ông T1 liên đới cùng bà H1 và 02 con giao trả đất cho bà N là không đúng phạm vi các đơn khởi kiện của bà N theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự; đồng thời đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của ông T1 do hết thời hiệu là không chính xác.

[5] Từ nhận định tại mục [4], cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[6] Đối với trình bày của các bên về bản chất, nội dung của giao dịch có tranh chấp, sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét đánh giá khi giải quyết lại vụ án.

[7] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo được chấp nhận, nên bà H1, ông T1 không phải chịu án phí phúc thẩm và được hoàn trả tạm ứng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết 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

2. Chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị H1 và ông Huỳnh Văn T1.

3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Ngô Thị H1 và ông Huỳnh Văn T1 không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Ngô Thị H1 và ông Huỳnh Văn T1 mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo các biên lai thu số 0002613 và 0002614 cùng ngày 01/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

5. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận*:**
- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Đước;
- Chi cục THADS huyện Cần Đước;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục