

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 153/2024/DS-PT
Ngày: 16 – 8 – 2024
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Minh Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Võ Công Phương.

Ông Nguyễn Văn Hiệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Phương Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 72/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 5 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 132/2024/QĐXXPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Võ Thị Thu T, sinh năm 1976. (có mặt)

2. Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1977. (vắng mặt)

Đồng trú tại: Thôn T, xã C, H. P, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân H: Bà Võ Thị Thu T, sinh năm 1976; trú tại: Thôn T, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định (văn bản uỷ quyền ngày 09/6/2022). (có mặt)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1932; trú tại: Thôn C, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định. (vắng mặt)

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị K: Bà Mai Thị H1, sinh năm 1970; trú tại: Thôn C, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định (văn bản uỷ quyền ngày 31/5/2022). (có mặt)

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

1. UBND xã C, huyện P.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Trung H2, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND xã C (theo văn bản uỷ quyền ngày 24/7/2023). (có đơn vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định.

2. Bà Mai Thị H1, sinh năm 1970. (có mặt)

3. Anh Ngô Quốc H3, sinh năm 1990. (vắng mặt)

4. Chị Ngô Thị T1, sinh năm 1992. (vắng mặt)

5. Chị Nguyễn Thị Tuyết T2, sinh năm 1999. (vắng mặt)

Đồng trú tại: Thôn C, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo uỷ quyền của anh Ngô Quốc H3, chị Ngô Thị T1, chị Nguyễn Thị Tuyết T2: Bà Mai Thị H1, sinh năm 1970; trú tại: Thôn C, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định (văn bản uỷ quyền ngày 06/7/2022 và 31/8/2022). (có mặt)

- *Người làm chứng:*

1. Ông Ngô Văn B, sinh năm 1944; trú tại: Thôn C, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định. (có đơn xin vắng mặt)

2. Ông Phan Văn A, sinh năm 1957; trú tại: Thôn P, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định. (có đơn xin vắng mặt)

3. Ông Lê Văn D, sinh năm 1971; trú tại: Thôn T, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định. (có đơn xin vắng mặt)

4. Ông Lê Văn P, chức vụ: Cán bộ Văn phòng Đảng uỷ xã C. (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị K là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Võ Thị Thu T trình bày:

Nguyên vào năm 2019 vợ chồng bà Võ Thị Thu T và ông Nguyễn Xuân H có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Anh D1 một phần thửa đất, nay là thửa đất 19, tờ bản đồ 19, chiều ngang 24m, chiều sâu 38m từ trước ra sau, tọa lạc tại thôn C, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định với số tiền 240.000.000đ (hai trăm bốn mươi triệu đồng chẵn). Ban đầu vào ngày 02/10/2019 ông Nguyễn Anh D1

có nhận tiền trước 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng) và các bên thỏa thuận sau 10 ngày bà T đưa tiếp số tiền còn lại, sau đó đến ngày 12/10/2019 ông Nguyễn Anh D1 yêu cầu đưa tiếp số tiền còn lại là 120.000.000 đ (một trăm hai mươi triệu đồng) và bà T đưa đủ số tiền trên cho ông D1, bà K trong đó thỏa thuận mọi chi phí phát sinh trong khi tách thửa ông D1 chịu nên ông D1 nói phải viết lùi ngày mới làm sổ đỏ cho dễ nên bà T đồng ý viết giấy chuyển nhượng. Ông Nguyễn Anh D1 nói sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T, để đảm bảo lòng tin, ông D1 có đưa cho bà T một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (photo đứng tên bà K). Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng bà T xây tường rào bằng hàng rào trụ bê tông, thép gai và sử dụng cho đến nay, hơn nữa bà T tin tưởng vì ngôi nhà trên đất bà nhận chuyển nhượng đã được Nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà cho bà K, ông D1, bà yêu cầu ông D1 làm thủ tục giấy tờ thì ông D1 hẹn, bà nghỉ ở cùng quê hương, ông D1 và bà K không thể gạt bà nên bà tin tưởng và bà biết ông D1, bà K cũng chuyển nhượng cho nhiều người cùng thửa đất nên bà tin tưởng. Ông D1, bà K cũng giao đất cho bà quản lý. Sau đó bà biết được thửa đất trên nằm trong khu quy hoạch giải phóng làm đường Quốc phòng thì bà yêu cầu ông D1 làm thủ tục nhưng ông D1, bà K cứ hẹn. sau này ông D1 đau bệnh bà mới biết được thửa đất trên chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như Giấy chứng nhận ông D1, bà K đưa cho bà vì tình cảnh lúc đó ông D1 đau bệnh nặng, khi đó Nhà nước đã có phương án giải phóng mặt bằng để làm đường nên bà đã khiếu nại đến UBND xã C, sau này ông D1 chết và Nhà nước thu hồi một phần đất bà mua của ông D1, bà K nên bà mới khiếu nại đến UBND xã C. Trong quá trình giải quyết UBND xã C và Ban Giải phóng mặt bằng có gọi bà và những người mua khác đến cùng với bà Mai Thị H1 là người đại diện theo ủy quyền của bà K làm việc nhiều lần, bà H1 cứ muốn trả lại tiền gốc 240.000.000đ và lãi cho bà chứ không chịu giao đất nên vợ chồng bà không chịu và Ủy ban nhân dân xã C, huyện P lập biên bản gửi số tiền Nhà nước bồi thường là 870.563.000đ vào Kho bạc khi nào giải quyết xong thì bà mới được nhận tiền, sau đó bà kiện đến Tòa án nhân dân huyện Phù Cát và Tòa án giải quyết bà mới biết được số tiền trên bà K đã lấy rồi, sau khi Nhà nước thu hồi phần đất của bà còn lại là 752,4m². Nay bà T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng bà, vì bà đã đưa tiền đủ và sử dụng đất từ khi mua cho đến nay, số tiền bồi thường phần đất của vợ chồng bà, bà cho bà K, nếu Tòa án không công nhận diện tích đất còn lại là của vợ chồng bà thì bà yêu cầu bà K và hàng thừa kế thứ nhất của ông D1 phải trả số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng hiện nay bà Nguyễn Thị K đã nhận là 876.563.000đ chia thành 3 phần vì thửa đất trên khi nhà nước thu hồi bà không rõ của bà là bao nhiêu tiền và bà thống nhất chia thành 3 phần cho vợ chồng bà và 2 người đã mua đất của bà K, ông D1.

Bị đơn bà Nguyễn Thị K do bà Mai Thị H1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguyên thửa đất trên bà Nguyễn Thị K sử dụng từ năm 1984, đến năm 1987 bà K cất nhà, đến cuối năm 1989 bà K cưới vợ cho con là ông Nguyễn Anh D1 (tôi

là vợ ông D1), sau đó bà K cho nhà và đất trên cho vợ chồng tôi ở và canh tác sinh 03 con tôi tại đó, đến năm 1994, 1995, 1996 có đoàn địa chính xã xuống đo đất, khi đó nước ngập nên không đo được, đến năm 2006 xã C xuống đo đất và ông D1 đi làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không hiểu vì sao UBND xã C ngậm hồ sơ tôi cho đến nay, đến năm 2017 Nhà nước hỗ trợ 50.000.000đ để gia đình tôi xây dựng ngôi nhà ở cho đến nay. Nguyên nhân do ông D1 đánh bạc tôi nói không nghe nên tôi đi làm ăn để ông D1 và con tôi là Ngô Quốc H3 ở, khi xây dựng nhà ở tôi có gửi cho con tôi là Ngô Quốc H3 90.000.000đ về xây dựng nhà và mua vật dụng trong gia đình và sử dụng hợp pháp cho đến nay, sau khi nghe nói ông D1 có nợ tiền người khác, sau khi ông D1 chết, tôi và các con tôi có thương lượng với những người nợ tiền và xin lỗi họ và tôi trả tiền lại cho họ nhưng họ không chịu, sau đó Nhà nước thu hồi giải phóng mặt bằng một phần thửa đất trên với số tiền là 870.000.000đ cho mẹ tôi là bà Nguyễn Thị K và bà K đã ủy quyền cho tôi nhận và tôi đã nhận xong. Nay vợ chồng bà Võ Thị Thu T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng tôi không đồng ý vì gia đình tôi không ai bán và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bà H1 không đồng ý công nhận diện tích đất còn lại là 752.4m² như yêu cầu của bà T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

1. Ông Nguyễn Trung H2 – Đại diện theo ủy quyền của UBND xã C, huyện P trình bày: Nguyên thửa đất 19, tờ bản đồ 19 (theo bản đồ Vlap), loại đất ONT+BHK, diện tích 3.189m² tọa lạc tại thôn C, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định của bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Anh D1 (chết). Diện tích đất Nhà nước thu hồi thực hiện dự án đường ven biển ĐT 639 đoạn C – Đề Gi là 1.349,5m²; tổng trị giá Nhà nước bồi thường là 867.563.000đ, việc các bên chuyển nhượng đất UBND xã C không biết, khi các bên tranh chấp và xã đã hòa giải đề nghị chuyển toàn bộ số tiền trên vào Kho bạc Nhà nước, tuy nhiên để giải phóng mặt bằng và thi công công trình nên Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh quyết định cho bà Kiểm nhận tiền đền bù chứ UBND xã C không có thẩm quyền quyết định. Thửa đất trên phần diện tích còn lại không nằm trong diện quy hoạch chi tiết 1/500 khu du lịch A và hiện nay thửa đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, còn việc gia đình bà K có làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không đó là quyền của gia đình bà K.

2. Bà mai Thị H4 với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án và với tư cách là đại diện theo ủy quyền cho anh Ngô Quốc H3, chị Ngô Thị T1, chị Nguyễn Thị Tuyết T2: Thống nhất như lời trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị K.

Người làm chứng:

1. Ông Lê Văn P trình bày: Năm 2019 ông là cán bộ Địa chính xã C nên ông Nguyễn Anh D1 và bà Võ Thị Thu T có nhờ ông và ông Phan Văn A (lúc đó ông A

cũng là cán bộ Địa chính xã C) ra đo ranh giới đất của ông Nguyễn Anh D1 cho ông D1 và bà T. Khi ông và ông A ra đo có bà Nguyễn Thị K (mẹ ông D1) tại nhà, khi đo là ngày thứ bảy nên ông và ông A mới đi đo, còn ngày tháng thì ông không nhớ rõ. Khi đo xong bà T có thuê người trông trụ bê tông (trụ tiêu), vì lâu quá ông không nhớ rõ diện tích là bao nhiêu, khi đó ông Nguyễn Anh D1 chỉ mốc giới cho ông và ông A đo và tại thời điểm đó chưa có giải phóng mặt bằng như hiện nay, còn việc bà K, ông D1 chuyển nhượng cho bà T như thế nào ông không biết.

2. Ông Phan Văn A trình bày: Về nguồn gốc thửa đất 19, tờ bản đồ 19 tọa lạc tại thôn C, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định, ông A trình bày nguồn gốc thửa đất trên được bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Anh D1 sử dụng trước năm 1991. Khoảng đầu năm 1990, bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Anh D1 ra khai hoang và cất ngôi nhà tranh ở cho đến nay. Tuy Nhà nước chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K và ông D1 do theo quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận hộ bà Nguyễn Thị K đã có một thửa đất ở khác nên Nhà nước không công nhận và không cấp Giấy chứng nhận. Ông Phan Văn A trình bày việc chuyển nhượng đất giữa bà Võ Thị Thu T với ông Nguyễn Anh D1, bà Nguyễn Thị K ông không biết nhưng vào năm 2019 ông là cán bộ Địa chính xã C nên ông Nguyễn Anh D1 và bà Võ Thị Thu T có nhờ ông và ông Lê Văn P (lúc đó ông P cũng là cán bộ Địa chính xã C) ra đo ranh giới đất của ông Nguyễn Anh D1 cho ông D1 và bà T. Khi ông và ông P ra đo có bà Nguyễn Thị K (mẹ ông D1) tại nhà, khi đo là ngày thứ bảy nên ông và ông P mới đi đo, còn ngày tháng thì ông không nhớ rõ. Khi đo xong bà T có thuê người trông trụ bê tông (trụ tiêu), vì lâu quá ông không nhớ rõ diện tích là bao nhiêu, khi đó ông Nguyễn Anh D1 chỉ mốc giới cho ông và ông Phú đ và tại thời điểm đó chưa có giải phóng mặt bằng như hiện nay.

3. Ông Lê Văn D trình bày: Vào thời điểm năm 2019, ông làm thợ hồ nên bà Võ Thị Thu T có thuê ông xuống trông trụ rào thép gai ở thửa đất của ông Nguyễn Anh D1, ông và ông Nguyễn Anh D1 có quen biết bạn bè với nhau. Sau khi ông xuống có ông A và ông P – đều là cán bộ Địa chính xã C đo đạc và ông D1 chỉ ranh giới cho ông A và ông Phú đ, lúc đó có bà K (mẹ ông D1) và bà T, ông trông trụ tiêu và rào 03 đàn lưới gai thép. Sau khi ông rào xong, ông và ông D1 có đến quán ăn cháo, khi rào, ông D1, bà K và bà T vẫn vui vẻ không có nói tiếng gì và bà T mua trụ tiêu, thép gai và trả tiền công cho ông.

4. Ông Ngô Văn B trình bày: Ông là thôn T, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định và cũng là người ở gần nhà bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Anh D1. Về nguồn gốc thửa đất 19, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại thôn C, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định ban đầu là thửa đất hoang. Đến năm 1990 bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Anh D1 ra khai hoang. Đến năm 1991 bà K và ông D1 ra cất ngôi nhà tranh vách đất, vì bà K cũng có một thửa đất riêng nhưng đứa con trai lớn bà K ở, bà K và ông D1 cất nhà sử dụng đến khi Nhà nước xóa nhà tranh vách đất ông mới đề xuất lên xã C hỗ trợ nên nhà bà K và ông D1 được Nhà nước hỗ trợ xây nhà xi măng như hiện nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 29 tháng 03 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Thu T và ông Nguyễn Xuân H.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Thu T với ông Nguyễn Anh D1 và bà Nguyễn Thị K, ở một phần thửa đất 19, tờ bản đồ 19 (V), chiều ngang mặt trước là 24m (giáp đường ĐT 639), chiều ngang mặt sau có một cạnh là 18.81m, một cạnh là 7.19m (giáp đất nhà ông S), tổng diện tích là 752.4m², có giới cận phía Đông giáp đường ĐT 639, phía Tây giáp đất nhà ông S, phía Bắc giáp đất nhà bà K, phía Nam giáp đường nhựa liên xóm, tọa lạc tại thôn C, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định là hợp pháp.

3. Giao một phần thửa đất 19, tờ bản đồ 19 (V), chiều ngang mặt trước là 24m (giáp đường ĐT 639), chiều ngang mặt sau có một cạnh là 18.81m, một cạnh là 7.19m (giáp đất nhà ông S), tổng diện tích là 752.4m², có giới cận phía Đông giáp đường ĐT 639, phía Tây giáp đất nhà ông S, phía Bắc giáp đất nhà bà K, phía Nam giáp đường nhựa liên xóm, tọa lạc tại thôn C, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định cho bà Võ Thị Thu T và ông Nguyễn Xuân H trọn quyền sử dụng và sở hữu theo quy định của pháp luật (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 10/4/2024 bị đơn bà Nguyễn Thị K kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại văn bản trình bày bổ sung đơn kháng cáo ngày 30/5/2024 đại diện của bị đơn bà Nguyễn Thị K bổ sung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại do bản án sơ thẩm vi phạm về tố tụng và nội dung. Vì năm 2005 bà K có viết giấy tặng cho thửa đất 254, tờ bản đồ 5 tọa lạc tại thôn C, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định (theo Vlap là thửa đất 19, tờ bản đồ 19 đang tranh chấp) cho các con cháu gồm: Vợ chồng con trai Nguyễn Anh T3, Nguyễn Thị X, vợ chồng con trai Nguyễn Anh D1, Mai Thị Ngọc H5 và các cháu Ngô Quốc H3, Ngô Thị T1, Nguyễn Thị Tuyết T2 (con anh D1, chị H5). Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bà K cho rằng bà K không ký trên giấy chuyển nhượng cho bà T, bà không nhận tiền của bà T, hiện nay gia đình bà đang quản lý cả thửa đất 19 trong đó có phần đất tranh chấp nên bà T khai đã giao tiền cho bà K và nhận đất là không đúng sự thật, Tòa án cấp phúc thẩm đã ra xem xét hiện trường sự thật gia đình bà K đang quản lý thửa đất này.

* Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào giấy sang nhượng đất vườn ngày 26/3/2007 giữa ông D1, bà K và bà T xác định một phần thửa đất 19 thuộc sở hữu của ông D1, bà K xác định ông D1 đã nhận đủ số tiền 240.000.000đ để sang nhượng 1.200m² đất vườn cho bà T nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở. Bồi lẽ:

+ Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ để xác định rõ nguồn gốc đất, quá trình quản lý sử dụng đất qua các giai đoạn mà chỉ xem xét thẩm định tại chỗ để giải quyết vụ án là không có căn cứ.

+ Nguyên đơn khai nhận ông D1 là người giao dịch chuyển nhượng đất, nhận tiền chuyển nhượng từ bà T. Bà K không thừa nhận chuyển nhượng đất, không ký vào giấy chuyển nhượng, không biết việc nhận tiền chuyển nhượng nhưng tòa án cấp sơ thẩm không cho giám định chữ ký, viết của bà K là không đủ cơ sở để giải quyết vụ án.

+ Theo lời khai của các đương sự có sự mâu thuẫn nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất, xác minh là không thu thập đầy đủ chứng cứ, chứng minh.

+ Ngoài ra, trong giai đoạn xét xử phúc thẩm bà H5 cung cấp giấy cho đất viết ngày 12/5/2005 thể hiện bà K cho thửa đất tranh chấp cho các con cháu gồm: Vợ chồng con trai Nguyễn Anh T3, Nguyễn Thị X, vợ chồng con trai Nguyễn Anh D1, Mai Thị Ngọc H5 và các cháu Ngô Quốc H3, Ngô Thị T1, Nguyễn Thị Tuyết T2 (con anh D1, chị H5) đây là tình tiết mới chưa được làm rõ và cần đưa những người này tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Từ những phân tích trên xét thấy việc thu thập chứng cứ chứng minh của Tòa án cấp sơ thẩm chưa đầy đủ, cần đưa thêm người tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mới giải quyết được vụ án, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị K. Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 hủy Bản án sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 29/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã C, huyện P có đơn đề nghị vắng mặt; Người làm chứng ông Ngô Văn B, ông Phan Văn A, ông Lê Văn D, ông Lê Văn P đều có đơn đề nghị vắng mặt. Đây là phiên tòa mở lần thứ hai, theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, HĐXX vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự và người làm chứng.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị K, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm đại diện cho bị đơn bà Mai Thị Ngọc H5 cung cấp cho Tòa án chứng cứ mới là hai giấy cho đất gồm có: Giấy cho đất của bà Nguyễn Thị K lập ngày 12/5/2005 (do ông Nguyễn Anh T3 giữ bản gốc) và Giấy cho đất của bà Nguyễn Thị K lập ngày 20/02/2005 (do bà Mai Thị Ngọc H5 giữ bản gốc), cả 02 giấy cho đất đều có cùng nội dung bà Nguyễn Thị K tặng cho thửa đất số 254, tờ bản đồ số 5 (theo đo đạc Vlap là thửa đất số 19, tờ bản đồ số 19 có một phần đất đang tranh chấp) tọa lạc tại thôn C, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định cho các con cháu gồm: Vợ chồng con trai ông Nguyễn Anh T3, bà Nguyễn Thị X; vợ chồng con trai ông Nguyễn Anh D1, bà Mai Thị Ngọc H5 và các cháu anh Ngô Quốc H3, chị Ngô Thị T1, chị Nguyễn Thị Tuyết T2 (con ông D1, bà H5), những người được tặng cho đồng sở hữu thửa đất này để ở và canh tác. Hiện nay phần đất các bên đương sự đang tranh chấp trong vụ án này là một phần của thửa đất bà K đã tặng cho các con cháu theo giấy cho đất ngày 12/5/2005 và 20/02/2005. Do đó, hai giấy cho đất là tình tiết mới phát sinh chưa được cấp sơ thẩm xem xét làm rõ và tình tiết mới phát sinh này có thể làm thay đổi nội dung vụ án, nên phải được giải quyết trong cùng vụ án này thì mới giải quyết toàn diện, triệt để vụ án và trường hợp này cần phải đưa vợ chồng ông Nguyễn Anh T3 và bà Nguyễn Thị X vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì mới đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của tất cả các đương sự.

[2.2] Ngoài ra, cấp sơ thẩm chỉ dựa vào lời khai các nhân chứng để khẳng định bà T đã nhận và quản lý phần đất tranh chấp là chưa có cơ sở vững chắc. Bởi lẽ, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp tại cấp phúc thẩm ngày 23/7/2024 thì thực tế hiện nay phần đất tranh chấp là một phần nhỏ nằm trong thửa đất 19, tờ bản đồ 19 do gia đình bà K đang quản lý sử dụng, chưa có mốc giới ngăn cách giữa phần đất đang tranh chấp với phần đất còn lại của gia đình bà K, phần đất tranh chấp hiện nay là đất trống không có tài sản gì của bà T mà chỉ có ụ đất của gia đình bà K đổ đất để nâng nền.

Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm bị đơn bà K khẳng định bà tuổi già, đau bệnh không thể ký tên mà chỉ có thể điểm chỉ nên bà K không thừa nhận chữ ký trên Giấy sang nhượng đất vườn lập ngày 26/3/2007 là do bà K ký và bà K khẳng định không có nhận số tiền 240.000.000đ vì trong giấy nhận tiền chỉ có một mình chữ ký của ông Nguyễn Anh D1 nhưng cấp sơ thẩm cũng chưa xác minh, thu thập chứng cứ làm rõ các vấn đề này

Như vậy chữ ký trên giấy sang nhượng đất ngày 26/3/2007, việc giao nhận tiền và việc giao nhận tài sản chưa được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xác minh thu thập chứng cứ làm rõ và các đương sự có lời khai mâu thuẫn với nhau về các vấn đề này nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất giữa các đương sự với nhau, giữa đương sự với người làm chứng là chưa thực hiện đầy đủ việc thu thập chứng cứ, chứng minh. Tuy nhiên, tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào giấy sang nhượng đất vườn

viết tay ngày 26/3/2007 chưa có công chứng, chứng thực để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa có cơ sở vững chắc.

[2.3] Mặc khác, nguyên đơn cung cấp hai Giấy bán đất gồm: Giấy bán đất lập ngày 02/10/2019 giữa ông D1 và bà T có nội dung ông D1 bán phần đất đang tranh chấp cho bà T với giá 240.000.000đ, nhận trước 120.000.000đ (đây là giấy bán đất có nội dung đặc cộc) và Giấy sang nhượng đất vườn lập ngày 26/3/2007 giữa ông D1, bà K và bà T có nội dung ông D1 và bà K bán phần đất đang tranh chấp (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho bà T với giá 240.000.000đ và ông D1 ký xác nhận đã nhận đủ tiền 240.000.000đ. Tại phiên tòa phúc thẩm bà T thừa nhận giấy bán đất ngày 02/10/2019 giữa bà T và ông D1 lập trước tại nhà bà T ngày 02/10/2019, sau đó 10 ngày ông D1 viết thêm cho bà T giấy bán đất ghi ngày 26/3/2007 và khi viết giấy bán đất ngày 02/10/2019 tại nhà bà T thì ông D1 có đưa giấy chứng nhận thửa đất khác nhưng bà T không biết nhầm tưởng đất đang tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên mới mua. Do đó, giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông D1 và bà T có dấu hiệu vô hiệu do gian dối và vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123, Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng chưa được cấp sơ thẩm xem xét đánh giá đầy đủ.

[3] Từ những phân tích trên, do tại cấp phúc thẩm có phát sinh tình tiết mới có thể làm thay đổi nội dung vụ án và Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ việc thu thập chứng cứ, chứng minh, bỏ sót người tham gia tố tụng, thiếu sót trong việc đánh giá chứng cứ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Vì vậy để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của tất cả các đương sự, để giải quyết toàn diện vụ án, đảm bảo chế độ hai cấp xét xử theo quy định tại Điều 17 Bộ luật Tố tụng dân sự. HĐXX xét thấy cần thiết phải hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 29/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì bà Nguyễn Thị K không phải chịu.

[5] Chi phí tố tụng:

- Chi phí định giá tài sản tại cấp sơ thẩm sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tại cấp phúc thẩm bà Nguyễn Thị K tự nguyện chịu (đã nộp xong).

[6] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị K. Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 29/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện P là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2024/DS-ST ngày 29/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyễn Thị K không phải chịu. Hoàn trả cho bà K 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 00799 ngày 11/4/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện P.

3. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí định giá tài sản tại cấp sơ thẩm sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tại cấp phúc thẩm bà Nguyễn Thị K tự nguyện chịu (đã nộp xong).

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Phan Minh Dũng