

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**
Bản án số: 103/2024/DS-PT
Ngày 30 – 01 -2024
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

**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 Phạm Văn Ngọt

Các Thẩm phán: Ông Tôn Văn Thông

Ông Lê Văn Phận

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thiên Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 445/2023/TLPT-DS ngày 13/11/2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2023/DS-ST ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2024/QĐ-PT ngày 02/01/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Văn P, sinh năm: 1978;

Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng S, sinh năm: 1997. Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre; (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Bùi Văn H, sinh năm: 1971;

2. Bà Bùi Thị T, sinh năm: 1968;

Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Bùi Văn H, bà Bùi Thị T: Bà Võ Thị Minh T1, sinh năm: 1982. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre; (Bà Võ Thị Minh T1 vắng mặt đến lần thứ 2).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Cẩm H1, sinh năm:1986. Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre; (Có mặt).

2. Ông Bùi Văn H2, sinh năm: 1965. Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Văn H2: Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm: 1976. Địa chỉ: Khu phố E, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre; (Ông P1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt đề ngày 25/01/2024).

3. Ông Bùi Văn S1, sinh năm: 1960. Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Văn S1: Ông Phan Văn D, sinh năm: 1989. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre; (Có mặt).

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Cẩm H1 và ông Bùi Văn S1.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm

Tại đơn khởi kiện, văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Văn P là Nguyễn Văn L trình bày:

Ngày 15/3/2011, ông P có nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn H và bà Bùi Thị T hai thửa đất số 114, 115, tờ bản đồ số 3 (thửa mới là thửa 392, tờ bản đồ số 16), diện tích 787,7m², tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre với giá 15 chỉ vàng 24K. Hai bên lập thành văn bản là “Giấy bán đất” ngày 15/3/2011 có chữ ký của các bên. Ông P đã giao đủ số vàng nêu trên cho ông H, bà T và nhận đất canh tác vào ngày 15/3/2011. Trong giấy bán đất này có thỏa thuận ông P tiếp tục cho ông H, bà T nuôi nhốt heo tại chuồng heo tọa lạc trên đất đã chuyển nhượng cho ông P, khi ông P cần ông H trả lại. Chuồng heo là của vợ chồng ông H xây dựng trước đó nhưng khi sang nhượng đất, ông H, bà T sang nhượng luôn cây trồng và công trình kiến trúc trên đất cho ông P. Mặc dù nhận sang nhượng và quản lý đất nhưng ông H, bà T chưa lập thủ tục sang tên phần đất này cho ông P.

Tháng 01/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc ra quyết định cưỡng chế, kê biên thửa đất 392(16) đã sang nhượng cho ông P để thi hành án cho ông S1, bà H1. Buộc bà T, ông H trả nợ cho ông S1, bà H1 tổng cộng số tiền phải thi hành án là 423.000.000 đồng. Khi biết việc kê biên này, ông P đã khiếu nại đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc vì thửa đất số 392(16) ông H, bà T đã sang nhượng cho ông P vào năm 2011. Ông H, bà T vẫn còn đất khác đủ để thi hành án cho ông S1, bà H1 và ông H2.

Đến ngày 26/11/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc có

thông báo số 1242/TB-CCTHADS về việc thông báo trong thời hạn 30 ngày ông P được quyền khởi kiện yêu cầu cơ quan chức năng giải quyết liên quan đến thửa đất 392(16) bị kê biên nêu trên.

Nay ông P yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) lập ngày 15/3/2011 giữa anh P với ông Bùi Văn H và bà Bùi Thị T có hiệu lực pháp luật;

Buộc ông Bùi Văn H, bà Bùi Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P đứng tên đối với thửa đất 114, 115, tờ bản đồ số 3 (thửa mới là thửa 392, tờ bản đồ số 16), tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre;

Kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc thu hồi các văn bản liên quan đến việc cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất đối với thửa đất 392, tờ bản đồ số 16 nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Bùi Văn H, bà Bùi Thị T là bà Võ Thị Minh T1 trình bày:

Bà T1 đồng ý với lời trình bày của ông L, đại diện cho ông P, về việc chuyển nhượng và quá trình diễn biến sự việc nêu trên. Ông Hòa đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông P nêu trên. Cụ thể:

Ông Hòa đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy bán đất ngày 15/3/2011 giữa ông P với ông Bùi Văn H và bà Bùi Thị T. Đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P đứng tên đối với thửa 114, 115, tờ bản đồ số 3 (thửa mới là 392, tờ bản đồ số 16), tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Về vấn đề liên quan đến thi hành án, ông H và bà T còn nhiều thửa đất khác đảm bảo đủ để thi hành án nên yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn S1 là ông Phan Văn D trình bày:

Năm 2019, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán giữa ông Bùi Văn S1 với bà Bùi Thị T và ông Bùi Văn H. Tại bản án số 100A/2019/DS-ST ngày 22/11/2019, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc buộc ông H, bà T có trách nhiệm liên đới trả cho ông S1 số tiền mua bán thức ăn chăn nuôi gia súc là 200.000.000 đồng, đến nay, ông H, bà T chưa trả số tiền nêu trên cho ông S1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông P, ông S1 không đồng ý, vì việc sang nhượng phần đất này là giả tạo để nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án với ông S1. Phần đất này thực tế đến năm 2018 ông H vẫn còn quản lý. Ông H mua thức ăn chăn nuôi heo của ông S1 để chăn nuôi heo tại chuồng trại nằm trên phần đất đang tranh chấp nhưng không có chứng cứ chứng minh. Ngoài phần đất đang tranh chấp này ông H vẫn còn phần đất khác để thi hành án nhưng không đủ để

thi hành án. Ông H còn một phần đất giáp ranh với phần đất đang tranh chấp hiện nay có căn nhà của ông H trên đất; còn các phần đất khác, không biết là bao nhiêu thửa, không biết tổng diện tích đất là bao nhiêu nhưng đất cấp cho hộ của ông H chứ không phải cấp cho cá nhân ông H.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Cẩm H1 trình bày:

Năm 2020, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản và góp hội giữa bà H1 với ông H, bà T. Tại bản án số 36/2020/DS-ST ngày 14/9/2020, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc buộc ông H, bà T có trách nhiệm liên đới trả cho bà H1 tổng số tiền là 223.000.000 đồng, trong đó: tiền hội là 195.000.000 đồng và tiền vay là 28.000.000 đồng. Đến nay, ông H, bà T chưa trả số tiền nêu trên cho bà H1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông P, bà H1 không đồng ý. Bà H1 đồng ý với lời trình bày của ông D. Ông P với ông H là chú bác ruột của nhau mà việc lập giấy mua bán chỉ là giấy tay giữa ông P với ông H, không có sự chứng kiến của những người khác nên mua bán này giả tạo nhưng hiện nay không có chứng cứ chứng minh. Thực tế đến năm 2020, ông H còn thu hoạch dừa trên đất tranh chấp. Phần đất này dùng để kê biên thi hành án cho bà H1 nên bà không đồng ý công nhận đất này cho ông P. Ngoài phần đất này thì ông H vẫn còn đất khác nhưng không biết bao nhiêu thửa, diện tích bao nhiêu. Nếu công nhận phần đất này cho ông P thì phần đất còn lại của ông H không đủ để thi hành án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn H2 là ông Nguyễn Văn P1 trình bày:

Năm 2020, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông H2 với ông H, bà T. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 80/2020/QĐST-DS ngày 29/12/2020, ông H, bà T đồng ý có trách nhiệm liên đới trả cho ông H2 tổng số tiền là 3.220.500.000 đồng, trong đó: vốn gốc là 2.850.000.000 đồng và tiền lãi là 370.500.000 đồng. Đến nay, ông H, bà T chưa trả số tiền nêu trên cho ông H2.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông P, ông H2 đồng ý vì ông H, bà T có căn nhà tường cấp 4 và nhiều thửa đất khác ngoài thửa đất đang tranh chấp đảm bảo giá trị thi hành án cho ông H2 và những người được thi hành án khác.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 25/8/2023, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc quyết định:

Áp dụng Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 113 Luật đất đai năm 2003 được sửa đổi bổ sung năm 2009; 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 phí và lệ phí Tịa án.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều

39, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Văn P (Bùi Vũ P2). Cụ thể:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại “Giấy bán đất” ngày 15/3/2011 giữa ông Bùi Văn P (Bùi Vũ P2) với ông Bùi Văn H và bà Bùi Thị T đối với phần đất thuộc thửa 114, 115, tờ bản đồ số 3 (thửa mới là một phần thửa 392, tờ bản đồ số 16), theo đo đạc thực tế diện tích là 694,5m² (được ký hiệu trên họa đồ là thửa 392A, tờ bản đồ số 16), tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ông Bùi Văn P (Bùi Vũ P2) được quyền sử dụng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 694,5m² thuộc thửa 114, 115, tờ bản đồ số 3 (thửa mới là một phần thửa 392, tờ bản đồ số 16), (được ký hiệu trên họa đồ là thửa 392A, tờ bản đồ số 16), tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Ông Bùi Văn P (Bùi Vũ P2) được quyền sở hữu cây trồng và công trình kiến trúc trên phần đất thuộc thửa 114, 115, tờ bản đồ số 3 (thửa mới là một phần thửa 392, tờ bản đồ số 16), tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án này.

Kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc thu hồi các văn bản liên quan đến việc cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 114, 115, tờ bản đồ số 3 (thửa mới là một phần thửa 392, tờ bản đồ số 16), theo đo đạc thực tế diện tích là 694,5m² (được ký hiệu trên họa đồ là thửa 392A, tờ bản đồ số 16), tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre nêu trên.

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

Ngày 08/9/2023, Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc có Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc để giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/9/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Cẩm H1 kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 08/9/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn S1 kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Trần Thị Cẩm H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đồng ý kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc; người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Văn S1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đồng ý kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc. Viện

kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đối với đương sự vắng mặt đến lần thứ hai và đương sự có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Xét thấy, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đề nghị hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ; xét thấy kháng cáo của bà H1 và ông S1 yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tuyên xử theo hướng: Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc; chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Cẩm H1 và ông Bùi Văn S1; Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc; xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Cẩm H1 và ông Bùi Văn S1; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về tố tụng: Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc có kháng nghị; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Cẩm H1 và ông Bùi Văn S1 có kháng cáo và gửi thủ tục kháng nghị, kháng cáo hợp lệ trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

[1] Nguyên đơn ông Bùi Văn P khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) lập ngày 15/3/2011 giữa ông P với ông Bùi Văn H, bà Bùi Thị T; buộc ông Bùi Văn H, bà Bùi Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P đứng tên đối với thửa đất 114, 115, tờ bản đồ số 3 (thửa mới là thửa 392, tờ bản đồ số 16), tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Bị đơn ông H, bà T đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn S1, bà Trần Thị Cẩm H1 không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với ông H, bà T vì cho rằng thực tế không có việc chuyển nhượng, đây là hợp đồng giả tạo để nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án với ông S1, bà H1. Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ông S1 và bà H1 kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc kháng nghị.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày B và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Cẩm H1 và ông Bùi Văn S1:

[2.1] Nguyên đơn ông Bùi Văn P cung cấp chứng cứ chứng minh cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với ông H, bà T là “Giấy bán đất” ghi ngày 15/3/2011 đối với thửa số 114, 115, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Giấy tay có chữ ký của ông P, ông H, bà T; không ghi diện tích; không có người làm chứng, không có công chứng, chứng thực. Như vậy, hợp đồng bằng giấy tay này đã vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2] Sau khi lập giấy tay bán đất nêu trên thì giữa hai bên không thể hiện việc có giao nhận tiền chuyển nhượng. Ông H vẫn quản lý, sử dụng phần đất này, thể hiện qua việc ông H chăn nuôi heo trên đất và ông H liên tục sử dụng phần đất để thế chấp vay tiền tại ngân hàng Đ, chi nhánh B2, phòng giao dịch huyện M cho đến năm 2020 mới xóa đăng ký thế chấp (Bút lục 108, 110). Chứng tỏ trong suốt thời gian từ năm 2011 cho đến năm 2020, không có sự chuyển giao quyền sử dụng đất từ ông H, bà T cho ông P về thủ tục giấy tờ cũng như về thực tế sử dụng.

[2.3] Theo hồ sơ giải quyết việc thi hành án liên quan đến thửa đất 392, tờ bản đồ số 16 để thi hành các khoản nợ của ông H, bà T thì thời điểm này ông H và ông P đều không có ý kiến gì về việc hai bên đã chuyển nhượng thửa đất 392, chỉ có ông Bùi Văn B1 (ở ấp X, xã T. Huyện M) cho rằng vào ngày 06/6/2017 ông B1 đã nhận chuyển nhượng của ông H, bà T một phần thửa đất 392, tờ bản đồ số 16, phần đất nhận chuyển nhượng có chiều ngang 13m, chiều dài 6,5m với số tiền 30.000.000 đồng, có làm hợp đồng viết tay, nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, phần đất này ông B1 đã đổ đan làm sân nhà. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông P cũng thừa nhận ông P có bán đất cho ông B1 như nội dung nêu trên. Đối với trường hợp này lẽ ra cấp sơ thẩm phải đưa ông B1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thì mới xem xét giải quyết toàn diện vụ án.

[2.4] Xét thấy, giữa ông P và ông B1 đều có quan hệ bà con trong gia đình với ông H. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên không thực hiện đúng thủ tục theo quy định của pháp luật, không có đủ giấy tờ có tính pháp lý để chứng minh việc chuyển nhượng. Trong khi ông H, bà T đang có nghĩa vụ phải thi hành án cho ông S1, bà H1 và ông H2. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ hiện nay ông H, bà T còn có bao nhiêu thửa đất cũng như còn có những tài sản nào khác, các tài sản còn lại có đủ đảm bảo nghĩa vụ để thi hành án hay không mà Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy bán đất” ghi ngày 15/3/2011 là chưa phù hợp với các chứng cứ và tình tiết của vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những người đang yêu cầu ông H, bà T phải thi hành

án cho mình.

[2.5] Ngoài ra, cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ có hay không có việc ông H chuyển nhượng cho ông B1 một phần thửa đất 392; nếu có chuyển nhượng thì vị trí chuyển nhượng ở đâu, có nằm trong phần đất 392 mà ông P đang tranh chấp hay không? Vì nếu ông H có chuyển nhượng một phần thửa 392 cho ông B1 thì cũng không thể công nhận toàn bộ thửa đất 392 cho ông P được.

[3] Với các nội dung vi phạm nêu trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4] Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc là có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Kháng cáo của bà Trần Thị Cẩm H1, ông Bùi Văn S1 là có cơ sở nên được chấp nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà H1, ông S1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc;

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Cẩm H1 và ông Bùi Văn S1.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2023/DS-ST ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc thụ lý giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

2. Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, các chi phí tố tụng khác sẽ được Tòa án xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

3.1. Ông Bùi Văn S1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3.2. Bà Trần Thị Cẩm H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà H1 số tiền đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí tòa án số 0005328 ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Mỏ Cày Bắc;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Bắc;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Ngọt