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

Bản án số: 154/2023/DS-PT
Ngày: 23-3-2023
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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Em

Ông Nguyễn Thanh Triều

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Ngô Phúc Thẩm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 259/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 323/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Văn H, sinh năm 1942 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp V, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Ngọc T, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 22/11/2022)

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

1. Ủy ban nhân dân xã T, huyện G.

Đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Kim A, Chức vụ: Chủ tịch

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Quỹ tín dụng nhân dân T

Đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Ngọc T – Chủ tịch.

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3. Bà Hồ Thị K, sinh năm 1949 (vắng mặt);

4. Ông Bùi Văn T, sinh năm 1976 (vắng mặt);

5. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1977 (vắng mặt);

6. Anh Bùi Phạm H, sinh năm 2000 (vắng mặt);

7. Anh Bùi Phạm T, sinh năm 2004 (vắng mặt);

8. Ông Bùi Văn H, sinh năm 1978 (vắng mặt);

9. Bà Bùi Thị L, sinh năm 1979 (vắng mặt);

10. Chị Bùi Thị Yến N, sinh năm 1997 (vắng mặt);

11. Chị Bùi Thị Yến L, sinh năm 2001 (vắng mặt);

12. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1976 (vắng mặt);

13. Ông Bùi Ngọc Đ, sinh năm 1985 (vắng mặt);

14. Bà Bùi Thị Ngọc G, sinh năm 1989 (vắng mặt);

15. Chị Bùi Thị Ngọc T, sinh năm 2009;

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn ông Bùi Văn H trình bày:

Vào năm 1997 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất số 937 của bà T với diện tích là 2410m^2, tờ bản đồ số 5, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00084 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 25/01/2010, giá trị nhận chuyển nhượng là 19,2 chỉ vàng 24K tương đương 9.000.000 đồng (đưa làm 02 lần: lần đầu bà Khéo đưa 04 chỉ vàng 24K, lần sau quy vàng ra tiền ông H đưa đủ cho ông Đẹp- chồng bà T) cả H lần chồng tiền đều có làm biên nhận và sau khi giao tiền vợ chồng ông đang quản lý sử dụng phần đất trên cho đến nay. Khi nhận chuyển nhượng chỉ làm giấy tay. Sau khi nhận chuyển nhượng ông có yêu cầu bà T tiến hành làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì bà T nói là sổ đỏ đang thế chấp Ngân hàng nên sự việc kéo dài cho đến nay. Nay ông làm đơn này yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng phần đất trên cho ông và yêu cầu bà T làm thủ tục sang tên trên quyền sử dụng đất phần đất diện tích là 2410 m^2 (đo đạc thực tế còn 2302,2m^2) thuộc thửa đất số 937, tờ bản đồ số 5, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00084 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 25/01/2010 sang cho vợ chồng ông đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Năm 1997 bà có chuyển nhượng phần đất diện tích 2000 m^2 thuộc thửa đất số 937, tờ bản đồ số 5, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00084 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 25/01/2010 cho vợ chồng ông H. Giá trị chuyển nhượng là 9.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay mua bán đất, sau khi nhận đủ tiền bà đã giao đất cho vợ chồng ông H quản lý sử dụng từ năm 1997 đến nay. Đến 01 tháng sau nhà nước đo lại đất và bà xem lại chính xác đất Nhà nước cấp cho bà là 2410m^2 bà có nói với ông H về số đất dư là con của bà, thì ông H nói biết rồi. Sau khi nhận chuyển nhượng bà có yêu cầu vợ chồng ông H làm thủ tục sang tên nhưng vợ chồng ông H sợ đóng thuế nên không tiến hành mà kéo dài đến nay. Sau đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đem thế chấp tại quỹ tín dụng T để vay số tiền 200.000.000 đồng. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông H bà chỉ đồng ý sang tên cho vợ chồng ông H 2000 m^2 vì bà chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông H có 2000 m^2. Hai tờ giấy tay mua bán đất mà ông H cung cấp cho Tòa không phải là chữ ký của bà và chồng bà và bà cũng không yêu cầu giám định chữ ký. Nay bà yêu cầu ông H trả lại giá trị phần diện tích đất dư ra với giá là 902.000.000 đồng.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Khéo, ông Bùi Văn Tân, bà Phạm Thị Lệ, anh Bùi Phạm Hưng, anh Bùi Phạm Thanh, ông Bùi Văn Hiệp, bà Bùi Thị Lẹ, chị Bùi Thị Yến Nhi, chị Bùi Thị Yến Linh, ông Nguyễn Văn Vũ, ông Bùi Ngọc Điệp, bà Bùi Thị Ngọc Giàu, chị Bùi Thị Ngọc Thư cùng trình bày:

Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông H. Bà T đã bán hết thửa đất cho ông H và ông H đã cho đất các con để xây dựng nhà và đăng ký hộ khẩu trên thửa đất này từ năm 1997 đến nay.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T trình bày:

Việc chứng thực hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T thực hiện đúng quy định của pháp luật, ủy ban nhân dân xã T không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân T trình bày:

Năm 2021 bà T có vay vốn tại quỹ tín dụng nhân dân T và có thế chấp thửa đất đang tranh chấp. Đến nay bà Nguyễn Thị T đã trả hết vốn vay tại Quỹ tín dụng nhân dân T. Quỹ tín dụng nhân dân cũng đã giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất tranh chấp cho bà Nguyễn Thị T và xin không tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, Điều 188, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26, 35, 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn H.

Buộc bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 937, diện tích là 2410 m^2 (đo đạc thực tế còn 2302,2m^2), tờ bản đồ số 5, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00084 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 25/01/2010 cho ông Bùi Văn H và bà Hồ Thị K. Địa chỉ thửa đất tại: Ấp V, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Thửa đất có tứ cận:

+ Hướng Đông giáp đường huyện 07.

+ Hướng Tây giáp kênh Champeaux.

+ Hướng Nam giáp mương thoát nước.

+ Hướng Bắc giáp đất Lê Thị T.

(Có sơ đồ kèm theo)

Ông Bùi Văn H và bà Hồ Thị K được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn H về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 287/2020 HĐTC ngày 07/7/2020 giữa quỹ tín dụng nhân dân T, huyện G với bà Nguyễn Thị T.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 07/6/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm số 83/2022/DSST ngày 25/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện G.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bà T không đồng ý chuyển nhượng cho ông H diện tích là 2.410 m^2 mà bà chỉ đồng ý chuyển nhượng cho ông H diện tích 2000m^2, trả lại 410m^2 đất cho bà, nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét tại thời điểm năm 1997 bà T chuyển nhượng đất cho ông H. Thửa đất do ông Võ Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất cấp cho hộ gia đình. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những thành viên trong hộ gia đình ông Đ, bà T tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện G.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T thực hiện đúng quy định theo Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng quy định Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015 là đúng quy định.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T yêu cầu ông Bùi Văn H trả diện tích 410m^2, nhận thấy:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ có cơ sở xác định: Năm 1997 ông Bùi Văn H có nhận chuyển nhượng thửa đất số 937, tờ bản đồ 5, diện tích 2.410m^2 tại ấp Vàm K, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH00084 ngày 25/01/2010 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị T. Việc chuyển nhượng giữa các bên không lập hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ làm giấy tay. Chứng cứ chứng minh của nguyên đơn là biên nhận giao đất ngày 09/01/1998(BL 42). Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 19 chỉ vàng 24kr, thực hiện theo thỏa thuận ông H đã giao đủ số vàng 19 chỉ 24kr cho bà T và bà T đã giao đất cho ông H quản lý sử dụng từ 1997 đến nay.

Phía bà Nguyễn Thị T thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông Bùi Văn H nhưng diện tích chuyển nhượng là 2.000m^2, bà đã giao đất cho ông H quản lý sử dụng đất từ năm 1997 đến nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn H.

Bà Nguyễn Thị T kháng cáo đồng ý chuyển nhượng, sang tên cho ông H diện tích 2.000m^2, bà không bán hết thửa số 937.

Xét thấy: Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G cung cấp thể hiện: Ông Võ Văn Đ được đứng tên thửa 937, diện tích 2.410m^2, loại đất ĐM tại ấp V, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00061/Rg/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 14/6/1997. Đến năm 2009 ông Đ chết bà Nguyễn Thị T làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 937 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00084 ngày 25/01/2010.

Xét các bên đương sự đều thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Bùi Văn H xác lập từ năm 1997. Tại thời điểm năm 1997 bà T chuyển nhượng đất cho ông H, thửa đất 937 cấp cho hộ do ông Võ Văn Đ đại diện hộ gia đình đứng tên. Việc chuyển nhượng thửa 937 do ông Đ ký tên tại biên nhận giao đất trồng ngày 09/01/1998 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh điều tra tại thời điểm năm 1997 hộ ông Võ

Văn Đ có bao nhiêu thành viên trong hộ để đưa vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 14/12/2022, bà Nguyễn Thị T trình bày hiện thửa đất số 937 đang tranh chấp bà đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng để vay số tiền 130.000.000 đồng.

Căn cứ hợp đồng tín dụng số 6909-LAV-2022/Q2/187 ngày 15/4/2022 giữa bên cho vay là Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện G, bên vay là bà Nguyễn Thị T số tiền vay 130.000.000 đồng. Tài sản bảo đảm cho hợp đồng tín dụng là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA401039 ngày 25/01/2010 do bà Nguyễn Thị T đứng tên. Tuy nhiên đến phiên tòa ngày 23/3/2023 bà T trình bày đã trả hết nợ cho Ngân hàng và đã giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA401039 ngày 25/01/2010 cấp cho bà Nguyễn Thị T nên Tòa án không đưa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện G vào tham gia tố tụng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, xác minh đầy đủ ảnh hưởng đến việc giải quyết nội dung vụ án. Thiếu sót này của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không khắc phục được. Do vậy, Hội đồng xét xử thống nhất quan điểm đại diện Viện kiểm sát hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm. Do hủy án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử chưa xem xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Tuyên xử:

1. Hủy bản án sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 25/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện G. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện G giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Diệp Thúy