

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 81/2021/DS-PT
Ngày 19 - 3 - 2021
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 BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt
Ông Ngô Văn Trình

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 04/2021/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2020/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 42/2021/QĐPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Bích T, sinh năm 1967;

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Thành P, sinh năm 1996 (Văn bản ủy quyền ngày 03/3/2021).

Địa chỉ: Ấp T1, xã T, huyện M1, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn: Ông Đoàn Thanh P1, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Ấp Thị, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1966;
2. Anh Đoàn Trường T1, sinh năm 1994;
3. Chị Đoàn Nguyễn Diễm T2, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: Ấp Thị, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ông Đoàn Thanh P1, bà Nguyễn Thị Đ, anh Đoàn Trường T1 cùng ủy quyền cho chị Đoàn Nguyễn Diễm T2 tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 03/8/2020).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trần Bích T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Bích T là ông Nguyễn Thành P trình bày:

Ông Đoàn Thanh P1 có nhờ bà Trần Bích T vay dùm số tiền 340.000.000 đồng nhưng không nhớ thời gian vay, mục đích vay tiền để mua bán phục vụ kinh tế trong gia đình, ông P1 có đóng tiền lãi được vài tháng nhưng bà T không nhớ số tiền lãi đã đóng và mức lãi suất. Đến khoảng giữa năm 2016, ông P1 đề nghị bán phần đất diện tích 141m² thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại ấp Thị, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre (trên đất có một căn nhà cấp 4) cho bà T để trừ nợ, nguồn gốc phần đất chuyển nhượng là ông P1 mua của ông Nguyễn Quang C. Khi ông P1 đề nghị bán đất thì bà T có đến xem nhà đất, vợ và các con của ông P1 đều biết việc ông P1 bán đất cho bà T. Sau đó, bà T và ông P1 thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất nói trên với giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn M vào ngày 13/01/2017. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do căn nhà trên đất chưa đăng ký quyền sở hữu nên trong hợp đồng không thể hiện chuyển nhượng căn nhà.

Về số tiền chuyển nhượng đất sau khi trừ số tiền vay ông P1 nợ là 360.000.000 đồng (trước đây bà T cho rằng số tiền ông P1 nhờ vay dùm là 350.000.000 đồng nhưng sau khi hai bên đối chiếu thì thống nhất số tiền vay là 360.000.000 đồng); còn lại 290.000.000 đồng thì bà T giao cho ông P1 100.000.000 đồng tại Ngân hàng để ông P1 thanh toán nợ (việc giao nhận tiền không lập thành văn bản), còn lại 190.000.000 đồng thì bà T giao cho ông P1 vào ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (việc giao nhận tiền cũng không lập thành văn bản).

Sau khi chuyển nhượng, bà T thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14/02/2017. Tuy nhiên, bà T đã nhiều lần yêu cầu ông P1 cùng vợ là Nguyễn Thị Đ và các con là Đoàn Trường T1, Đoàn Nguyễn Diễm T2 thực hiện nghĩa vụ giao đất và nhà cho bà quản lý, sử dụng nhưng đến nay vẫn không thực hiện.

Do đó, nay bà Trần Bích T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đoàn Thanh P1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/01/2017; yêu cầu ông P1, bà Điền, chị T2 và anh T1 giao phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 139,4m² thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp Thị, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre và căn nhà trên đất.

Bị đơn ông Đoàn Thanh P1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ, anh Đoàn Trường T1, chị Đoàn Nguyễn Diễm T2 trình bày:

Ông Đoàn Thanh P1 nhiều lần vay tiền của bà Trần Bích T, mục đích vay để phục vụ cho cá nhân ông P1 kinh doanh bán thịt heo, khi vay hai bên không thỏa thuận về thời hạn trả tiền và không lập thành văn bản, hàng tháng ông P1 có đóng tiền lãi cho bà T theo thỏa thuận nhưng ông không nhớ số tiền lãi đã đóng cho bà T. Ngoài ra, ông P1 còn tham gia các dây hụi do bà T làm chủ hụi, tuy nhiên ông P1 không nhớ thông tin về các dây hụi đó.

Đến cuối năm 2015, bà T chốt nợ thì tổng số tiền ông P1 còn nợ là 360.000.000 đồng, bà T có viết giấy nợ, ông P1 có ký tên vào giấy nhận nợ. Do còn nợ nhiều tiền nên bà T yêu cầu ông P1 bán đất cho bà để trừ nợ, và ông P1 đồng ý bán cho bà T phần đất diện tích 141m² thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại ấp Thị, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre với giá 650.000.000 đồng. Bà T yêu cầu ông P1 qua nhà bà ký các giấy tờ nhưng do sơ ý nên khi ký tên ông P1 không xem nội dung các giấy tờ đó. Chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2017 là của ông P1, tuy nhiên ông P1 không đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn M để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng hợp đồng mà các hợp đồng bà T cung cấp lại được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn M.

Về số tiền chuyển nhượng đất: Sau khi trừ số tiền nợ, bà T có giao tiếp cho ông P1 số tiền 100.000.000 đồng để trả tiền Ngân hàng, như vậy tổng số tiền mà bà T giao cho ông P1 là 460.000.000 đồng, còn lại số tiền 190.000.000 đồng bà T vẫn chưa giao cho ông P1.

Phần đất ông P1 chuyển nhượng cho bà T là tài sản của cá nhân ông P1, không còn ai khác có công sức đóng góp đối với phần đất đó. Tuy nhiên, trên phần

đất chuyển nhượng có một căn nhà do các con ông P1 là Đoàn Trường T1 và Đoàn Nguyễn Diễm T2 xây dựng và hiện tại có bà Nguyễn Thị Đ đang sinh sống trong căn nhà.

Khi chuyển nhượng đất cho bà T, mặc dù ông P1 thỏa thuận chuyển nhượng đất bao gồm chuyển nhượng cả căn nhà. Tuy nhiên, nhà là tài sản của các con ông P1, khi chuyển nhượng chưa được sự đồng ý của chủ sử dụng nên ông P1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/01/2017, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/01/2017 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Bích T, ông P1 đồng ý trả lại cho bà T số tiền 460.000.000 đồng.

Chị T2, anh T1 cùng xác định căn nhà trên phần đất thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp Thị, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre do anh chị xây dựng, là tài sản của anh chị, hiện tại có bà Diễm đang sinh sống và đó là căn nhà duy nhất của gia đình nên không đồng ý giao phần đất thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 38 và căn nhà trên đất cho bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2020/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre quyết định:

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào các điều 122, 124, 131, 357, 408, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ vào các điều 167, 188, 203 của Luật đất đai năm 2013; Căn cứ vào các điều 26, 27 của Nghị Quyết số 326/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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Bích T đối với ông Đoàn Thanh P1 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 38 (diện tích theo đo đạc thực tế là 139,4m²), tọa lạc tại ấp Thị, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Tuyên bố vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng cùng số 44 ngày 13/01/2017 giữa ông Đoàn Thanh P1 và bà Trần Bích T đối với phần đất thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại ấp Thị, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/02/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho bà Trần Bích T đối với phần đất có diện tích 141m² thuộc thửa số

12, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại ấp Thị, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre để cấp lại quyền sử dụng đất cho đương sự trong vụ án khi các bên có yêu cầu.

Ông Đoàn Thanh P1 được quyền liên hệ với cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định pháp luật.

(Phần đất tranh chấp được thể hiện theo hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 24/3/2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M, tỉnh Bến Tre cung cấp).

Buộc ông Đoàn Thanh P1 có nghĩa vụ trả cho bà Trần Bích T số tiền số tiền 460.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi triệu đồng).

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

Ngày 02/10/2020, nguyên đơn bà Trần Bích T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Tòa sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu do giả tạo và có đối tượng không thể thực hiện được là chưa phù hợp, bởi vì, ông P1 thừa nhận việc thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T là để ông P1 có tiền trả nợ cho bà T và số tiền chênh lệch từ hợp đồng chuyển nhượng là sau khi căn trừ vào số tiền ông P1 nợ bà T, ông P1 cũng thừa nhận bà T đã thanh toán cho ông được 460.000.000 đồng; Ông P1 và bà T thừa nhận, hợp đồng chuyển nhượng giá 650.000.000 đồng là chuyển nhượng cả đất và nhà.

Đồng thời, Tòa sơ thẩm không thu thập chứng cứ để xác định nguồn tiền anh T1 và chị T2 đầu tư xây nhà mà chỉ căn cứ vào giấy xác nhận do chị T2 cung cấp là chưa đủ cơ sở để xác định chị T2, anh T1 là người trực tiếp xây dựng nhà.

Về tố tụng, Tòa sơ thẩm chấp nhận ủy quyền của ông P1 cho chị T2 là chưa phù hợp, bởi vì trên thực tế quyền và nghĩa vụ của ông P1 và chị T2 là đối lập nhau, đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, chị T2 trình bày, nếu có cơ sở công nhận

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông P1 và bà T thì chị yêu cầu trả lại cho chị giá trị căn nhà.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2020/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện M, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện M giải quyết lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng của các bên đương sự, xét kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn bà Trần Bích T yêu cầu bị đơn ông Đoàn Thanh P1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2017 được công chứng số 44 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn M giao cho nguyên đơn phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 139,4m² thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp Thị, xã H, huyện M và căn nhà trên đất, với lý do, nguyên đơn đã giao tiền đầy đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 650.000.000 (sáu trăm năm mươi triệu) đồng cho bị đơn và nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lý do hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện chuyển nhượng căn nhà là do khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lúc đó căn nhà chưa đăng ký quyền sở hữu, nhưng trên thực tế ông P1 đã chuyển nhượng cả đất và nhà.

Bị đơn ông Đoàn Thanh P1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với lý do, bị đơn thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2017 có chữ ký của bị đơn, phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên là của cá nhân bị đơn, mặc dù bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng đất và căn nhà cho nguyên đơn, nhưng chưa có sự đồng ý của các con là Đoàn Trường T1, Đoàn Nguyễn Diễm T2 là chủ sử dụng; đồng thời, bị đơn chỉ nhận của nguyên đơn số tiền vay là 460.000.000 đồng, số tiền còn lại 190.000.000 đồng nguyên đơn vẫn chưa giao cho bị đơn, do đó bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với nguyên đơn. Bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 460.000.000 đồng và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/01/2017 và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/02/2017 cấp cho nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 13/01/2017 được công chứng cùng số 44 và kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến

Tre thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/02/2017 cấp cho bà Trần Bích T. Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo.

[2] Xét thấy, ông P1 thừa nhận có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất cho bà Trần Bích T, đồng thời cả hai bên đều thừa nhận tồn tại 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 01 hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng, 01 hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng để đảm bảo cho thực hiện nghĩa vụ cho khoản vay 460.000.000 đồng do ông P1 vay của bà T, cả hai hợp đồng đều được công chứng số 44 ngày 13/01/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng giá 20.000.000 đồng, bà T bổ sung vào hồ sơ đăng ký biến động và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre có giá chênh lệch so với giá của hợp đồng chuyển nhượng giá 650.000.000 đồng, mặc dù bà T không thừa nhận việc ký kết hợp đồng giá 20.000.000 đồng là để che giấu hợp đồng giá 650.000.000 đồng, nhưng có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng giá 20.000.000 đồng là để che giấu hợp đồng chuyển nhượng giá 650.000.000 đồng, nhằm mục đích để giảm tiền thuế thu nhập cá nhân và thuế chuyển quyền sang tên quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giá 20.000.000 đồng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng giá 650.000.000 đồng, Tòa sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay là chưa đúng, bởi lẽ, ông P1 thừa nhận việc thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T là để ông P1 có tiền trả nợ cho bà T không nhằm mục đích che giấu hợp đồng vay và số tiền chênh lệch từ hợp đồng chuyển nhượng là sau khi căn trừ vào số tiền ông P1 nợ bà T, ông P1 cũng thừa nhận bà T đã thanh toán cho ông được 460.000.000 đồng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giá 650.000.000 đồng vẫn có hiệu lực. Đối với nhận định của Tòa sơ thẩm về hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được là căn nhà trên thửa đất số 12, tờ bản đồ số 38, nhận thấy, tại Điều 1 nội dung hợp đồng có ghi *“Trên đất có một căn nhà tường cấp 4, nền lát gạch men, mái lợp tôn xây dựng trên thửa đất số 12 tờ bản đồ số 38. Nhà chưa được cấp giấy chứng nhận...”*, trong quá trình giải quyết vụ án, bà T và ông P1 đều thừa nhận khi thỏa thuận chuyển nhượng đất bao gồm chuyển nhượng cả căn nhà, nhưng ông P1 cho rằng căn nhà là của con ông là Đoàn Trường T1 và Đoàn Nguyễn Diễm T2 xây dựng nhưng không có sự đồng ý của anh T1, chị T2 nên ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Trong quá trình Tòa sơ thẩm giải quyết vụ án, chị T2 cho rằng chị và em trai của chị là anh Đoàn Trường T1 là người góp tiền để xây dựng căn nhà. Đồng thời chị T2 cung cấp cho Tòa án các giấy xác nhận của ông Nguyễn Huỳnh Khương và Phạm Văn Hoàng (BL 174-177) xác nhận chị T2 là người trực tiếp thanh toán tiền công và tiền vật tư cho họ. Lẽ ra, Tòa sơ thẩm phải làm rõ thời gian xây dựng ngôi nhà, nguồn tiền xây dựng, và ai là người trực tiếp ở; vì lời trình bày của ông P1 và chị T2 mâu thuẫn về thời gian xây dựng nhà và thực tế anh T1 và chị T2 cũng không có ở trong ngôi nhà này. Tòa sơ thẩm căn cứ vào giấy xác nhận của ông Khương và ông Hoàng và sự thống nhất của ông P1, chị T2, anh T1 để xác định căn nhà tọa lạc trên đất là của chị T2, anh T1 là chưa đủ cơ sở.

Cho nên, Tòa sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu do giả tạo và có đối tượng không thể thực hiện được để bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

[3] Ngoài ra, chị T2 xác định căn nhà là tài sản của chị, việc mua bán của ông P1 và bà T không thông qua chị làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chị, mặc dù tại Tòa sơ thẩm chị T2 không có yêu cầu độc lập nhưng thực tế quyền và nghĩa vụ của chị T2 và ông P1 là đối lập nhau, nên việc Tòa sơ thẩm chấp nhận cho chị T2 nhận ủy quyền của ông P1 tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị T2 trình bày, nếu có cơ sở công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông P1 và bà T thì chị yêu cầu trả lại cho chị và anh T1 giá trị căn nhà.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy do thiếu sót của Tòa án sơ thẩm nhưng nhưng tại phiên tòa cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện M giải quyết lại theo thủ tục chung.

[5] Do bản án bị hủy nên không xem xét kháng cáo của bà Trần Bích T. Bà T không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2020/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre.

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện M giải quyết lại theo thủ tục chung.

Hoàn lại cho bà Trần Bích T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0002929 ngày 02/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bến Tre.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương