

Bản án số: **26/2021/DS-PT**

Ngày: 26/10/2021

*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 HÒA BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Túc.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Mạnh Hùng.

Ông Nguyễn Quang Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 10 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2021/TLPT-DS ngày 22 tháng 6 năm 2021 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố H bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/2021/QĐPT-DS ngày 20 tháng 8 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị T, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số nhà 10c đường N, tổ 8, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình;
Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1960; Có mặt.

Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1972; Có mặt.

Cùng địa chỉ tại: Tổ 7, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Văn N: Ông Nguyễn Văn H; Địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện C, thành phố Hà Nội; Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- **Ông Nguyễn Văn T**, sinh năm 1977 (chồng bà Bùi Thị T); Địa chỉ: Số nhà 10c đường N, tổ 8, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình; Có mặt.

- **Chị Nguyễn Thị L**, sinh năm 1996 (con ruột của ông N và bà Đ); Địa chỉ: Tổ 7, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình; Có mặt.

- **Văn phòng công chứng Đ**; Địa chỉ: Số 17 đường C, tổ 7B, phường P, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H; Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/7/2020, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Bùi Thị T trình bày:

Năm 2016, gia đình bà Bùi Thị T có mua của gia đình ông Nguyễn Văn N thửa đất số 96, tờ bản đồ số 43, địa chỉ thửa đất tại tổ 17 cũ (nay là tổ 07) phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình. Ngày 21/7/2016, hai bên tiến hành lập Hợp đồng công chứng số 69/2016, quyền số 02/HĐCN-CCĐN chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất. Nội dung hợp đồng: thửa đất số 96 có diện tích 3.360,10m², trong đó có 400m² đất ở và 2.960,10m² đất vườn trồng cây lâu năm. Tài sản gắn liền với đất: diện tích xây dựng 100m², diện tích sàn 100m², nhà cấp 4: xây 01 tầng. Hai bên thỏa thuận ký chuyển nhượng 2.960,10m² đất trồng cây lâu năm. Giá chuyển nhượng 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Sau khi đã ký kết hợp đồng xong, ngày 22/7/2016, hai bên đã làm giấy chuyển nhượng đất viết tay có nội dung: "Vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị T có mua một mảnh đất 3.000m² với số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) của anh chị Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Văn N cùng trú tại tổ 17, phường T, Hòa Bình. Đã trả cho anh chị N Đ là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) còn lại 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) hẹn hai tháng sau sẽ trả nốt và tính theo lãi suất ngân hàng tiền gửi. Bên anh T chị T có trách nhiệm san lấp mặt bằng cho anh chị N, Đ như ý để xây nhà. Nếu trong thời gian mua bán có tranh chấp hoặc có kiện cáo gì thì bên bán phải chịu trách nhiệm hoàn thành thủ tục đầy đủ cho bên mua. Nếu sai bên bán phải bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của bên mua." Giấy được viết thành hai bản, mỗi bên giữ một bản. Bên bán là ông Nguyễn Văn N và vợ là Nguyễn Thị Đ ký tên. Bên mua là bà Bùi Thị T cùng ông Nguyễn Văn T ký tên.

Sau đó các bên lại bàn bạc, thỏa thuận ông N, bà Đ bán thêm cho bà T 100m² đất ở giá 90.000.000đ. Việc bán thêm 100m² đất ở không lập giấy tờ riêng nhưng đến thời điểm đo đạc xác định ranh giới, ngày 19/8/2016 hai bên có làm một văn bản viết tay thống nhất ranh giới thửa đất của hai hộ, có nội dung như sau: "Tại thửa đất số 96 diện tích 3.360,1m², tờ bản đồ số 43, gia đình ông N đã chuyển nhượng cho gia đình bà Bùi Thị T trên tổng diện tích theo số liệu ở trên và để lại một phần diện tích là 300m² đất nhà ở với các kích thước cạnh như sau: mặt giáp đường đi vào là 10m² và chiều sâu là 250m². Trong đó hai gia đình có để lại nhà chị T là 3,8m², nhà anh Nam 2m để làm đường đi chung. Số liệu chung các bên cùng thống nhất và đã chia ranh giới. Bà Bùi Thị T và ông Nguyễn Văn N thỏa thuận với số tiền chuyển nhượng là 590.000.000đ (năm trăm chín mươi triệu đồng). Bà T đã trả cho ông N 460.000.000đ (bốn trăm sáu mươi triệu đồng) còn nợ lại 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng), hẹn khi nào anh N làm bìa đỏ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì bà T sẽ trả nốt số tiền trên. Mọi chi phí thủ tục sang bìa bên bà T chịu trách nhiệm. Biên bản lập 02 bản mỗi bên giữ một bản." Bên bán là ông Nguyễn Văn N và vợ là Nguyễn Thị Đ ký tên. Bên mua là bà Bùi Thị T ký tên, có tổ trưởng tổ 17 (cũ) nay là tổ 07 phường T là ông Nguyễn Văn V và ông Phan Kiên C là người vẽ đo làm chứng.

Trong lúc gia đình bà T tiến hành san lấp mặt bằng thửa đất thì gia đình ông N xảy ra tranh chấp đất đai với mẹ đẻ là bà Nguyễn Thị Q và anh trai ruột ông Nguyễn Quang T nên gia đình ông N đã gọi vợ chồng bà T đến nói là không muốn ở chỗ đất đó nữa, muốn bán hết nhà đất để sang bên nhà ngoại (tức gia đình bà Đ) ở. Trong thời gian bàn bạc thỏa thuận, hai bên thống nhất 300m² đất ở bán giá 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), bà Đ có yêu cầu bà T phải giao tiền ngay sẽ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T đi làm thủ tục công chứng. Buổi tối ngày 13/9/2016 bà T đã giao đủ số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) cho bà Đ và ông N tại nhà ông N (việc giao nhận tiền không viết giấy tờ, không có người làm chứng). Ngày 14/9/2016 bà T, ông T, ông N, bà Đ, chị L yêu cầu Văn phòng Công chứng Đ làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hai bên thực hiện ký kết Hợp đồng công chứng số 336/2016, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/9/2016 với nội dung: "Bên chuyển nhượng (bên A), bên nhận chuyển nhượng (bên B) hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng cho bên B thửa

đất số 96, tờ bản đồ số 43, địa chỉ tổ 17, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình; có diện tích 3.360,10m², trong đó có 400m² đất ở; 2.960,10m² đất vườn trồng cây lâu năm; tài sản gắn liền với đất: diện tích xây dựng 100m², diện tích sân 100m², cấp nhà: cấp 4, xây 01 tầng. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng)". Theo bà T khai giá chuyển nhượng ghi như vậy là để giảm trừ thuế, số tiền thực tế bà T phải trả cho gia đình ông N là 790.000.000đ (bảy trăm chín mươi triệu đồng) đối với toàn bộ diện tích thửa đất số 96.

Sau khi làm xong hợp đồng cả hai bên gia đình đến phòng một cửa của Phòng Tài nguyên và môi trường để làm thủ tục sang tên thì hồ sơ bị trả lại do bà Nguyễn Thị Q là mẹ đẻ của ông N đang có đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn N. Gia đình ông N có hứa hẹn để giải quyết xong với bà Q sẽ tiếp tục làm thủ tục sang tên bìa cho bà T. Cũng vì còn nợ số tiền 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng) nên bà T tin tưởng đưa lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Nguyễn Văn N cho ông N đem về giải quyết với gia đình.

Sau đó bà T đã nhiều lần đề nghị gia đình ông N làm thủ tục sang tên chuyển nhượng nhà đất nhưng phía ông N hứa nhiều lần và thể hiện thái độ không hợp tác.

Ngày 03/7/2020, bà T làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố H yêu cầu ông Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị Đ và chị Nguyễn Thị L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản mà hai bên đã ký kết tại Hợp đồng công chứng số 336/2016, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/9/2016 tại Văn phòng công chứng Đ.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Ngày 21/7/2016, gia đình ông N, bà Đ đã lập hợp đồng công chứng chuyển nhượng 2.960,1m² đất vườn cho gia đình bà T tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 43 có diện tích 3.360,1m² tại tổ 17 cũ (nay là tổ 07), phường T, thành phố H. Trong thời gian chưa làm thủ tục sang tên, gia đình bà T đã tự ý cho san lấp mặt bằng và phá nhà ở của ông N, bà Đ. Sau đó xảy ra việc ông Nguyễn Quang T là anh trai ruột ông N có tranh chấp thửa đất với ông N nên đã xô xát, đánh nhau. Thấy vậy bà T nói với ông N, bà Đ là giả vờ bán hết thửa đất để hợp thức hóa giấy tờ cho bà T làm xưởng và cho thuê xưởng. Bà T đã đưa người của Văn phòng công

chứng Đ đến tại lều lán nhà bà Đ, ông N để làm thủ tục chuyển nhượng hết diện tích đất và nhà trên thửa đất số 96.

Ông N, bà Đ, khẳng định chỉ bán 2.960,1m² đất vườn mà hai bên đã tiến hành làm hợp đồng công chứng lần thứ nhất. Do quá tin tưởng bà T, thấy bà T nói sao nghe vậy nên đã ký giấy tờ, tạo mọi điều kiện thuận lợi nhất cho gia đình bà T san lấp, xây dựng làm xưởng. Việc ký kết hợp đồng công chứng lần thứ hai chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 96 là giả tạo nên không chấp nhận yêu cầu của bà T yêu cầu thực hiện Hợp đồng công chứng số 336/2016, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/9/2016.

Bà Đ giao nộp bản viết tay biên bản thống nhất ranh giới thửa đất giữa 02 hộ gia đình ghi ngày 19/11/2017 để chứng minh sau khi ký hợp đồng công chứng số 336/2016 tại thời điểm nhà đã xây kiên cố thì bà T có mời trưởng thôn và cán bộ địa chính đến để đo đạc và làm biên bản xác định mốc giới, hai bên thỏa thuận để lại 300m² đất ở cho gia đình ông N, không phải bán hết đất như ghi trong hợp đồng công chứng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ trình bày:

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Nguyễn Văn N cùng vợ Nguyễn Thị Đ và con gái là Nguyễn Thị L với bà Bùi Thị T hoàn toàn dựa trên cơ sở tự nguyện giữa các bên. Ngày 21/7/2016, gia đình ông Nguyễn Văn N cùng vợ và con gái thỏa thuận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có diện tích 2.960,1m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 43 tại tổ 17, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình. Việc thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, các bên cung cấp đầy đủ giấy tờ liên quan (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của hai bên). Xét thấy việc thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật. Văn phòng công chứng đã thực hiện Hợp đồng công chứng số: 69/2016, quyền số 02/HĐCN-CCĐN, chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ, bà Nguyễn Thị L với bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị T. Ngày 30/7/2016, gia đình ông Nguyễn Văn N và bà Bùi Thị T có thỏa thuận hủy bỏ nội dung hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số 96/2016 quyền số 02/HĐCN-CCĐN để thỏa thuận lại. Văn phòng công chứng Đ thực hiện chứng nhận thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng nêu trên bằng Văn bản công

chứng số 131/2016, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 14/9/2016, ông Nguyễn Văn N cùng vợ và con gái thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N cho bà Bùi Thị T. Thỏa thuận được Văn phòng công chứng Đ chứng nhận bằng văn bản công chứng số 336/2016 quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD. Văn phòng công chứng đã thực hiện chứng nhận đúng theo ý chí thống nhất của các bên và tuân theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông là chồng của nguyên đơn Bùi Thị T, ông tham gia phiên tòa để bảo vệ quyền lợi cho ông và vợ là bà Bùi Thị T. Do vậy, toàn bộ nội dung vụ án vợ ông trình bày là đúng sự thật, ông không có bổ sung gì, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L trình bày: Chị là con gái của ông N, bà Đ khi bố mẹ chị thực hiện chuyển nhượng đất chị không biết nội dung do vậy không có ý kiến, chị nhất trí với những nội dung mà ông N bà Đ đã trình bày, không bổ sung gì. Chị là người có quyền lợi liên quan đến bị đơn, chị không được biết nội dung và không được ký vào đơn kháng cáo, việc này do bố mẹ chị ghi và ký vào đơn. Do vậy chị đề nghị không xem xét giải quyết đến yêu cầu kháng cáo của chị.

Bản án số 04/2021/DS-ST ngày 07/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H tuyên xử:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 155, 158, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 695, 696, 697, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 99, 100, 166, 167, 168, 169, 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T; Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ và chị Nguyễn Thị L phải thực hiện hợp đồng công chứng số 336/2016 quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/9/2016.

Công nhận sự tự nguyện của bà Bùi Thị T và ông Nguyễn Văn T để lại 100m² đất ở gắn liền với căn nhà của gia đình ông Nguyễn Văn N đang sử dụng trên thửa đất số 96, tờ bản đồ 43 tại tổ 07, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ và chị Nguyễn Thị L tiếp tục sử dụng.

Bà Bùi Thị T có quyền sử dụng hợp pháp và có đủ điều kiện để liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.260,1m² (trong đó có 2.960,10m² đất trồng cây lâu năm, 300m² đất ở) thửa số 96, tờ bản đồ 43 tại tổ 7, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình theo tờ bản đồ đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số 01-2021 của Văn phòng đăng ký đất đai ngày 01/3/2021 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hòa Bình.

Bà T phải trả cho gia đình ông N khoản tiền 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng) đất vườn + 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng) thanh toán diện tích 300m² đất ở đã thiết lập trong hợp đồng = 220.000.000đ (hai trăm hai mươi triệu đồng), được trừ 3.000.000đ (ba triệu đồng) chi phí tổ tụng, đo đạc bị đơn phải hoàn trả. Tổng cộng số tiền bà Bùi Thị T và ông Nguyễn Văn T phải thanh toán cho gia đình ông Nguyễn Văn N là 217.000.000đ (hai trăm mười bảy triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định án phí, Luật Thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 19/5/2021, Tòa án nhân dân thành phố H ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 26/2021/QĐ-SCBSBA, nội dung: "Quyết định: Sửa chữa, bổ sung Bản án 04/2021/DS-ST ngày 07/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình như sau:

- Tại dòng 12 đến 16 từ trên xuống, trang số 17 của bản án ghi: Công nhận sự tự nguyện của bà Bùi Thị T và ông Nguyễn Văn T để lại 100m² đất ở gắn liền với căn nhà của gia đình ông Nguyễn Văn N đang sử dụng trên thửa đất số 96, tờ bản đồ 43 tại tổ 7, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ và chị Nguyễn Thị L tiếp tục sử dụng.

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: Công nhận sự tự nguyện của bà Bùi Thị T và ông Nguyễn Văn T để lại 100m² đất ở gắn liền với căn nhà của gia đình ông Nguyễn Văn N đang sử dụng (có lối đi rộng 1,5m dài từ nhà ở đến ngõ đi chung) trên thửa đất số 96, tờ bản đồ 43 tại tổ 7, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ và chị Nguyễn Thị L tiếp tục sử dụng.

- Tại dòng thứ 9 đến 11 từ dưới lên, trang số 15 của bản án đã ghi: Nay bà T cũng tự nguyện không yêu cầu ông N, bà Đ giao nhà và tự nguyện để lại 100m² đất ở gắn liền với căn nhà để ông N, bà Đ và chị L tiếp tục sử dụng.

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: Nay bà T cũng tự nguyện không yêu cầu ông N, bà Đ giao nhà và tự nguyện để lại 100m² đất ở gần liền với căn nhà để ông N, bà Đ và chị L tiếp tục sử dụng cùng với lối ngõ đi rộng 1,5m, dài từ nhà ở đến ngõ đi chung."

Ngày 20/5/2021, bị đơn Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 04/6/2021, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 161/QĐKNPT-VKS-DS ngày 04/6/2021 đối với Bản án sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 07/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án và xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình giữ nguyên Quyết định kháng nghị; nguyên đơn bà Bùi Thị T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người kháng cáo bị đơn Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng chị T anh T có nguồn gốc là đất của bố, mẹ, anh chị em nhà anh N đã khai khai hoang phục hóa để lại, sau này anh N mới tự ý đi đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Do vậy xác định giấy chuyển nhượng đất của vợ chồng anh với chị T, anh T là vô hiệu, đề nghị xem xét hủy án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán và Thư ký Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự Bộ luật tố tụng Dân sự (BLTTDS) tuân thủ đúng quy định về thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử quy định từ Điều 285 đến Điều 292 BLTTDS. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Do cấp sơ thẩm có sai sót nghiêm trọng về thủ tục tố tụng; Về thu thập, đánh giá chứng cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình và kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị Đ. Áp dụng khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310, Điều 148 BLTTDS hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn bà Bùi Thị T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Đ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn ông N, bà Đ có hộ khẩu thường trú tại thành phố H, tỉnh Hòa Bình, do đó, Tòa án nhân dân thành phố H tiến hành thụ lý, giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 2, khoản 9 Điều 26 và khoản 1 Điều 35 của BLTTDS.

[2] Về nội dung:

Quá trình giải quyết, cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh, lấy lời khai của các bên đương sự để làm rõ nội dung tranh chấp, xác định rõ việc chuyển nhượng thửa đất số 96, tờ bản đồ 43 tại tổ 07, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình giữa ông N, bà Đ với bà T có hợp pháp hay không trong khi phía nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận thửa đất đang xảy ra tranh chấp giữa bị đơn ông N, bà Đ với mẹ của ông N là bà Nguyễn Thị Q và 05 anh em của ông N là ông Nguyễn Quang Tr, ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Quang L, ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn N. Vì vậy, dẫn đến việc cấp sơ thẩm đã không đưa mẹ cùng 05 anh em trai của ông N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm Điều 68, khoản 3 Điều 73 của BLTTDS.

Quá trình thu thập, đánh giá chứng cứ: Cấp sơ thẩm chưa làm rõ được nguồn gốc thửa đất số 96, tờ bản đồ 43 tại tổ 07, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình có phải do bố mẹ để lại không mà chỉ dựa vào các văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân là chưa đủ cơ sở để giải quyết vụ án, vi phạm Điều 97 của BLTTDS.

Cấp sơ thẩm cần xác minh, thu thập tài liệu liên quan đến hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 96, tờ bản đồ 43, tiến hành lấy lời khai của những hộ liên kề và tiến hành xác minh tại Ủy ban nhân dân nơi ông N, bà Đ cư trú.

Việc khác nhau về ngày tháng năm trong biên bản thống nhất danh giới thửa đất của hai hộ gia đình do nguyên đơn và bị đơn cung cấp, cấp sơ thẩm chưa xem xét làm rõ để có căn cứ xác thực.

Phản Quyết định bản án tuyên: “Công nhận sự tự nguyện của bà Bùi Thị T và ông Nguyễn Văn T để lại 100m² đất ở gắn liền với căn nhà của gia đình ông Nguyễn Văn N đang sử dụng trên thửa đất số 96, tờ bản đồ 43 tại tổ 07, phường

T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ và chị Nguyễn Thị L tiếp tục sử dụng” mà không chỉ rõ vị trí đất nằm ở đâu, các cạnh có kích thước thế nào, tiếp giáp ra sao.

Quyết định còn tuyên buộc về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng chưa chính xác.

Do thiếu sót nghiêm trọng về tố tụng; về thu thập, đánh giá chứng cứ như đã phân tích trên và không thể khắc phục được ở cấp phúc thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình; kháng cáo của bị đơn. Cần hủy toàn bộ án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm là chính xác.

[3] Về án phí:

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng: Do hủy bản án sơ thẩm, nên nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Hủy bản án sơ thẩm số: 04/2021/DS-ST ngày 07/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông N, bà Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004328 ngày 01/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (26/10/2021).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;

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

- TAND TP. H;
- Chi cục THADS TP. H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Vũ Văn Túc