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

Bản án số: 81/2025/DS-PT.
Ngày 10 - 4 - 2025.

V/v "tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trường.

Các Thẩm phán: Ông Lâm Triệu Hữu.

Bà Đặng Thị Ánh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Đức Hoài Mi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Phan Thanh Hào - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 tháng 3 và ngày 10 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 371/2024/TLPT - DS ngày 14 tháng 11 năm 2024 về việc: "*tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 428/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Thanh N, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn là: Anh Bùi Văn K, sinh năm 1992 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, khóm B, phường C, Thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (theo giấy ủy quyền ngày 25/7/2023).

- *Bị đơn:* Ông Lâm S, sinh năm 1950 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Anh Huỳnh Hoàng N1, sinh năm 1993 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Khu V, phường T, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (văn bản ủy quyền ngày 22/4/2022).

2. Ông Nguyễn Trọng Đ, sinh năm 1971 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số G, T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 14/11/2024).

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

1. Chị Châu Ngọc Q, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

3. Chị Lâm Mỹ N2, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm A, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

4. Chị Lâm Mỹ P, sinh năm 1980 (vắng mặt).

5. Anh Trần Văn Bé S1, sinh năm 1982 (vắng mặt).

6. Cháu Tạ Lâm Hiếu B, sinh năm 2001 (vắng mặt).

7. Cháu Thạch Văn Q1, sinh năm 2006 (vắng mặt).

8. Cháu Thạch Văn M, sinh năm 2004 (vắng mặt).

9. Cháu Trần Lâm Gia K1, sinh năm 2022 (vắng mặt).

10. Cháu Tạ Lâm Gia H1, sinh năm 2007 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của cháu Thạch Văn Q1, cháu Thạch Văn M là: Anh Trần Văn Bé S1, sinh năm 1982 (cha đại diện cho con chưa thành niên, vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của cháu Trần Lâm Gia K1, cháu Tạ Lâm Gia H1 là: Chị Lâm Mỹ P, sinh năm 1980 (mẹ đại diện cho con chưa thành niên, vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

11. Ông Lê Thanh T, sinh năm 1960 (có mặt).

12. Bà Lê Thị Thu C, sinh năm 1974 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Người kháng cáo: Nguyên đơn anh Nguyễn Thanh N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Tại đơn khởi kiện ngày 30 tháng 6 năm 2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26 tháng 7 năm 2022 của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh N và các lời khai tiếp

theo trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Bùi Văn K trình bày:

Anh N là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 1443, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Vĩnh Long đã được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 380680, số vào sổ cấp giấy H74830 ngày 13/12/2006 và thửa số 351, tờ bản đồ số 2, tọa lạc khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long đã được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 380681, số vào sổ cấp giấy H74829 ngày 13/12/2006. Anh N thường xuyên đi xa nên để giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở nhà, khi anh phát hiện thửa đất 351 có người xây nhà trái phép, anh tìm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm đơn ngăn chặn nhưng không biết tại sao bị thất lạc mất giấy. Sau nhiều lần tìm kiếm không có kết quả, anh N đã tiến hành làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có chị L Mỹ Nữ ngăn cản, hiện nay ông Lâm S đang giữ bản chính 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh N. Quyền sử dụng đất là tài sản hợp pháp của anh N, anh N không có giao dịch gì với ông Lâm S.

Do đó, anh N khởi kiện yêu cầu ông Lâm S có nghĩa vụ hoàn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 380680, số vào sổ cấp giấy H74830 và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 380681, số vào sổ cấp giấy H74829 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp ngày 13/12/2006 cho anh Nguyễn Thanh N. Buộc ông Lâm S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở tại thửa đất 351, tờ bản đồ số 02 tọa lạc khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà ở, công trình xây dựng, cây trồng để giao trả đất cho anh N.

- Tại đơn phản tố ngày 21 tháng 3 năm 2022 của bị đơn ông Lâm S và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bị đơn là anh Huỳnh Hoàng N1 và anh Nguyễn Trọng Đ trình bày:

Năm 1998, ông S có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C1 phần đất ruộng diện tích 3.730m^2, tọa lạc ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long với giá 28 chỉ vàng 24K. Việc nhận chuyển nhượng có làm giấy tay do ông C1 ký tên và giao cho gia đình ông S toàn bộ phần đất nêu trên để quản lý, canh tác. Sau khi ông Nguyễn Văn C1 qua đời thì con của ông C1 là anh Nguyễn Thanh N hưởng thừa kế tài sản này của ông C1. Đến năm 2006, anh N đã đứng tên thửa đất nêu trên và được tách ra thành 02 thửa là thửa số 1443, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.346,5m^2 tọa lạc ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long và thửa số 351, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.077,9m^2, tọa lạc khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Vào ngày 19/4/2007, anh N có viết tờ sang đất vĩnh viễn cho ông S đồng thời anh N đã bàn giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1443 và thửa 351 cho ông S quản lý cho đến nay. Ông S là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này từ năm 1998 cho đến nay không có ai tranh chấp. Ông S đã nhiều lần yêu cầu

anh N làm các thủ tục sang tên nhưng anh N không thực hiện sang tên cho ông S. Thời gian gần đây ông S phát hiện anh N làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1443 và thửa 351 với lý do bị mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực chất anh N đã chuyển nhượng và đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S.

Ông S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh N. Ông S phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn C1 đã ký chuyển nhượng trước đó. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm S với anh Nguyễn Thanh N. Công nhận cho ông Lâm S được kê khai đăng ký và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1443, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.346,5m^2 loại đất trồng lúa tọa lạc ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long và thửa số 351, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.077,9m^2 loại đất trồng lúa tọa lạc khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 19 tháng 7 năm 2022 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T trình bày:

Ngày 15/9/2020, ông có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Nguyễn Thanh N thửa số 1443, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.346,5m^2 loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Giá chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng. Ông đã đặt cọc cho anh N số tiền 1.200.000.000 đồng, còn lại 800.000.000 đồng khi nào hoàn thành thủ tục chuyển nhượng sẽ trả đủ. Sau đó anh N đã giao đất cho ông quản lý và ông đã trồng 144 trụ thanh long ruột đỏ và cất 01 căn nhà nhà tạm trên đất.

Tuy nhiên, hiện nay ông Lâm S đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1443 và đang tranh chấp với anh N nên anh N vẫn chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa 1443 cho ông.

Do đó, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Thanh N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1443 cho ông để ông được quyền đăng ký quyền sử dụng đất, ông đồng ý tiếp tục trả cho anh N số tiền 800.000.000 đồng.

- Quá trình giải quyết vụ án, chị Châu Ngọc Q thống nhất với ý kiến của anh Nguyễn Thanh N.

- Tại bản tự khai ngày 12 tháng 12 năm 2022 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị H trình bày: Số vàng mà ông S nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn C1 trước đó và số vàng đưa thêm cho anh Nguyễn Thanh N là tài sản riêng của ông S, không phải tài sản chung của vợ chồng, bà không liên quan đến phần tài sản này. Nếu Tòa án giao đất thì giao cho ông S được quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

- Quá trình giải quyết vụ án, chị Lâm Mỹ N2, chị Lâm Mỹ P, anh Trần Văn Bé S1, cháu Tạ Lâm H2 Băng thống nhất với ý kiến của ông Lâm S.

- Quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị Thu C thống nhất với ý kiến của ông Lê Thanh T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định.

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 166, khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 129, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, 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 án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh N.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lâm S.

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Thanh T.

Không đặt ra xem xét hiệu lực của Giấy nhượng đất ruộng ngày 20/01/1998 giữa ông Nguyễn Văn C1 và ông Lâm S.

Công nhận hiệu lực của Tờ sang đất vĩnh diễn ngày 19/4/2007 giữa anh Nguyễn Thanh N và ông Lâm S.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Thanh N về việc:

- Buộc ông Lâm S trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 380680, số vào sổ cấp giấy H74830 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 380681, số vào sổ cấp giấy H74829 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp ngày 13/12/2006 cho anh Nguyễn Thanh N.

- Buộc ông Lâm S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở tại thửa đất số 351, tờ bản đồ số 2, diện tích 1077,9m^2 (đo đạc thực tế diện tích 1.107,5m^2) loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà, công trình xây dựng, cây trồng để giao trả đất cho anh Nguyễn Thanh N.

Công nhận cho ông Lâm S được quyền sử dụng phần đất thửa số 351, tờ bản đồ số 2, diện tích 1077,9m^2 (đo đạc thực tế diện tích 1.107,5m^2) loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long và thửa số 1443, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.346,5m^2 (đo đạc thực tế diện tích

1.283,6m^2) loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Ông Lâm S được tiếp tục giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 380680, số vào sổ cấp giấy H74830 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 380681, số vào sổ cấp giấy H74829 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp ngày 13/12/2006 cho anh Nguyễn Thanh N để đảm bảo thi hành án.

Ông Lâm S có quyền và nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

(kèm theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 05/9/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B).

Ông Lâm S và chị Lâm Mỹ P đang quản lý, sử dụng thửa 351 nên tiếp tục quản lý, sử dụng.

Buộc ông Lê Thanh T và bà Lê Thị Thu C di dời 114 trụ thanh long ruột đỏ và tháo dỡ, di dời nhà tiền chế diện tích 29,25m^2 để trả lại thửa 1443 cho ông Lâm S.

Buộc anh Nguyễn Thanh N và chị Châu Ngọc Q trả lại cho ông Lê Thanh T và bà Lê Thị Thu C số tiền nhận cọc 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) và bồi thường cọc số tiền 2.400.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm triệu đồng).

Không đặt ra giải quyết đối với hợp đồng thuê đất thửa 1443 giữa ông Lâm S và ông Lê Thanh T, giữa anh Nguyễn Thanh N và ông Lê Thanh T.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/4/2023 nguyên đơn anh Nguyễn Thanh N có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh N buộc ông Lâm S trả lại anh N 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1443 tờ bản đồ số 2 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 380680) tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long và thửa 351 tờ bản đồ số 2 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 380681) tọa lạc tại khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long; buộc ông Lâm S và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đang sử dụng thửa đất số 351 tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để giao trả lại cho ông N được quyền sử dụng.

Ngày 10/4/2023 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T buộc anh Nguyễn Thanh N tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 1443 diện tích 1.346,5m^2 (đo đạc thực tế 1.283,6m^2) tờ bản đồ số 2 loại đất trồng lúa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AG 380680 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Lý do anh N đứng tên quyền sử dụng đất đủ điều kiện chuyển nhượng theo qui định, anh N không có khả năng hoàn trả tiền cọc và phạt cọc cho ông T. Không buộc ông T và vợ là bà C phải tháo dỡ tài sản đã đầu tư trên thửa 1443 để giao trả quyền sử dụng đất cho ông Lâm S do không có tranh chấp.

Ngày 11/4/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Minh kháng nghị theo hướng sửa Bản án sơ thẩm xác định lại quan hệ pháp luật "tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" thành "tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và phần quyết định của bản án cấp sơ thẩm cần trừ diện tích 114,1m^2 bị thu hồi và công nhận cho ông Lâm S kê khai theo diện tích 1.169,5m^2.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 158/2023/DS-PT ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long. Tuyên xử: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh N.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Lâm S.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Thanh T.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số: 181/2024/DS-GĐT ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định: Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số: 120/QĐ-VKS-DS ngày 25/4/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số: 158/2023/DS-PT ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long về vụ án "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là anh Nguyễn Thanh N với bị đơn ông Lâm S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn anh Nguyễn Thanh N vẫn bảo lưu yêu cầu kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T vẫn bảo lưu yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long vẫn bảo lưu kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Minh.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa. Đại diện viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng áp phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của anh N.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông T

- Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Minh.

- Sửa án sơ thẩm theo hướng:

Công nhận cho ông Lâm S được quyền sử dụng phần đất thửa số 351, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.044,5m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long và thửa số 1443, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.169,5m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương

sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về thủ tục:* Đơn kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T đúng về hình thức, nội dung và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long còn trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh T yêu cầu xem xét hợp đồng đặt cọc ngày 15/9/2020. Anh N ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 1443, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.346,5m^2, loại đất trồng lúa, tọa lạc: ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long với giá 2.000.000.000 đồng. Anh N nhận của ông T 1.200.000.000 đồng tiền đặt cọc. Án sơ thẩm án sơ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp "quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là chưa đầy đủ, cần phải xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là "tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- *Về nội dung:*

[1] Phần đất tranh chấp gồm thửa 351, diện tích 1.107,5m^2 (trong đó có 63m^2 đất thu hồi làm đường), tọa lạc khóm Đ, phường Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long và thửa 1443, diện tích 1.283,6m^2 (trong đó có 114,1m^2 đất thu hồi làm đường) tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Thanh N ngày 13/12/2006. Hiện nay, ông Lâm S đang quản lý, sử dụng thửa 351 và ông Lê Thanh T đang quản lý, sử dụng thửa 1443.

[2] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 20/01/1998, ông Nguyễn Văn C1 có làm giấy tay chuyển nhượng cho ông Lâm S 3.730m^2 đất ruộng tại ấp Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Ngày 13/5/2004, bà Phạm Thị N3 (vợ của ông C1, mẹ của anh N) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và làm thủ tục tặng cho anh N thửa 351 diện tích 3.730m^2. Đến ngày 13/12/2006, anh N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 351, diện tích 1.077,9m^2 và thửa 1443, diện tích 1.346,5m^2 (thửa 1443 tách ra từ thửa 351) do bà N3 tặng cho.

Năm 2013, thửa 351 và thửa 1443 bị Nhà nước thu hồi và đã bồi thường, hỗ trợ cho anh N do chị Lâm Mỹ N2 (con ruột của ông S) nhận tiền bồi thường, hỗ trợ thay cho anh N.

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/1998 giữa ông Nguyễn Văn C1 với ông Lâm S ký kết theo mẫu nhưng không có chứng thực của Ủy ban nhân dân, không có chứng nhận của công chứng có thể hiện tên các thành viên trong hộ ông C1 là bà Phạm Thị N3, anh Nguyễn Thanh T1, anh Nguyễn Thanh N, chị Nguyễn Thị H3, anh Nguyễn Thanh L1 và anh Nguyễn Thanh Q2. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đảm bảo quyền lợi của các đương sự, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự quy định "…Trường hợp giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của một người nào đó mà không có ai đề nghị đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì Tòa án phải đưa họ vào tham gia tham tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan".

Tại cấp phúc thẩm người kháng cáo nộp văn tự chuyển nhượng quyền sử dụng thành quả lao động, hoa màu trên đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Phạm Thị N3 với ông Trương Vĩnh S2 ghi ngày 13/9/1993. Theo văn tự này vợ chồng ông C1 chuyển nhượng cho ông S2 diện tích 04 công đất không nêu rõ thửa, nhưng có thể hiện tứ cận Đông giáp Lương Văn Ấ, T2 giáp Phạm Văn X, Nam giáp Nguyễn Văn K2 và B1 giáp Nguyễn Thị B2. Qua đối chiếu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì thửa đất vợ chồng ông C1 chuyển nhượng cho ông S2 là thửa 351 giáp với thửa 360 của ông Lương Văn Ấ. Cũng chính là thửa đất 351, diện tích 3.730m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/1998 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn C1 với ông Lâm S, tài liệu chứng cứ này cần được làm rõ để giải quyết vụ án khách quan, toàn diện.

Mặt khác, theo giấy tay ngày 19/04/2007, anh N có ký tên vào "Tờ sang đất vĩnh viễn" có nội dung: "Đồng ý bán 2 công đất ruộng vĩnh viễn cho cậu Lâm Sách... 30 chỉ vàng 24k kể từ ngày 19/04/2007 cậu Lâm Sách làm chủ vĩnh viễn". Nhưng đối chiếu với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì năm 2001 ông Lâm S nhận tiền đền bù giải tỏa tại thửa 351 thi công đường dẫn cầu C diện tích 1.851,1m^2. Năm 2013 ông Lâm S nhận tiền đền bù giải tỏa làm đường gom

cầu C diện tích 171,1m^2 và phần đất ông Lâm S còn đang sử dụng thửa 351 diện tích 1.044,5m^2. Như Vậy, tổng diện tích ông Lâm S nhận tiền đền bù giải tỏa và diện tích ông Lâm S đang sử dụng là 3.072,7m^2. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực Tờ sang đất vĩnh viễn ngày 19/4/2007 giữa anh Nguyễn Thanh N với ông Lâm S diện tích 02 công đất ruộng. Nhưng chưa thu thập chứng cứ làm rõ tập quán tại địa phương về cách tính diện tích 01 công đất là bao nhiêu m^2 tại thời điểm ngày 19/4/2007 để xem xét giải quyết vụ án.

[3] Từ các nhận định trên. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long. Do đó, kháng cáo của anh Nguyễn Thanh N và ông Lê Thanh T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Minh được chấp nhận một phần.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: anh Nguyễn Thanh N và ông Lê Thanh T có kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho anh Nguyễn Thanh N 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp. Ông Lê Thanh T là người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận chấp nhận một phần kháng cáo của anh Nguyễn Thanh N và ông Lê Thanh T. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Minh.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2023/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: anh Nguyễn Thanh N và ông Lê Thanh T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả anh Nguyễn Thanh N 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh theo biên lai thu số 0001785 ngày 26/4/2023.

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại TPHCM: 01b;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 01b;
- CA.TAND TVL: 01b;
- Phòng KTTT&THA TAND TVL:01b;
- TAND TX Bình Minh: 01b;
- Chi cục THADS TX Bình Minh: 01b;
- Mỗi đương sự: 01b;
- Lưu HS: 06b.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Trường