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

Bản án số: 252/2023/DSPT
Ngày 25/12/2023
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng 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: Bà Trần Thị Ngọc Dung
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũng
Ông Nguyễn Thành Đăng

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Phạm Thị Kim Yến – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa***: Bà Trần Thị Trúc Lâm - Kiểm sát viên.

Vào ngày 25 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 291/2023/TLPT-DS ngày 21/11/2023 về việc:*"Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 128/2023/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo .

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 284/2023/QĐPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1942(chết ngày 27/4/2023).
Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà O*:*
1. Chị Nguyễn Thị Ánh H, sinh năm 1962 (vắng mặt).
2. Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1965 (có mặt).
3. Chị Nguyễn Thị Lệ H1, sinh năm 1969 (có mặt).
Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.
- *Bị đơn*: Chị Tô Thị Mỹ P, sinh năm 1970 (vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1973 (có mặt).
2. Chị Nguyễn Thị Kiều E, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của chị Em là anh Nguyễn Văn V (ủy quyền ngày 11/12/2023, có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

3. Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông L *là* ông Nguyễn Thành Đ - Hội viên Hội Luật gia tỉnh V.

4. Anh Nguyễn Việt Q, sinh năm 1993 (vắng mặt).

5. Chị Nguyễn Phương Kim Y, sinh năm 1999 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

6. Ngân hàng thương mại cổ phần V1.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Xuân H2 – Chức vụ: Trưởng phòng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn L1 - Chức vụ: Chuyên viên chính - Kiêm nhiệm Trưởng Bộ phận (Văn bản ủy quyền số 4397/07/2023/UQ-VPB ngày 12/7/2023, vắng mặt).

7. Chị Nguyễn Thị Thanh L2, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo*: Anh Nguyễn Văn L và chị Nguyễn Thị Lệ H1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 04/01/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/02/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị O trình bày: Bà Nguyễn Thị O và ông Nguyễn Văn Q1 (chết ngày 20/7/2017) là vợ chồng, ông bà có tất cả 04 người con gồm: chị Nguyễn Thị Ánh H, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn Lọt E1 và chị Nguyễn Thị Lệ H1. Năm 1996 cha, mẹ bà O chết nên bà O kê khai thừa kế các phần đất như sau:

1. Phần đất diện tích 11.500 m^2, đất vườn và đất lúa tại ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Sau đó bà O đã chuyển quyền sử dụng đất cho các con nên còn lại diện tích 6.273,2 m^2 thuộc thửa 423 .

2. Phần đất diện tích 1.213,6 m^2 thuộc thửa 159, loại đất thổ vườn có căn nhà cấp 4 xây dựng năm 1983 và mồ mã ông bà trên đất. Trong thửa đất này bà O có cho vợ chồng anh Lọt E1 diện tích khoảng 250 m^2. Đến khi bà O ở chung với anh Lọt E1 thì bà đồng ý để cho anh L Em đứng tên thửa đất 159 nhưng chưa được cấp quyền sử dụng đất. Năm 2013 anh L Em bệnh chết thì vợ là chị Tô Thị Mỹ P xin đứng tên quyền sử dụng đất thửa 159 để tiện việc giao dịch vay vốn Ngân hàng lo cho bà và các con. Đến năm 2018 chị P tự ý lập thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thửa 423 diện tích 6.273,2 m^2. Nay bà O khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất 159, diện tích 1.213,6m^2 và thửa đất 423, diện tích 6.273,2 m^2; Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Tô Thị Mỹ P với anh Nguyễn Văn V, diện tích 458,3 m^2 thuộc tách thửa 159

(thửa mới 442). Buộc chị Tô Thị Mỹ P trả lại toàn bộ 02 thửa đất nêu trên và tài sản gắn liền trên đất.

Tại đơn khởi kiện ngày 11/3/2022 và các lời khai tiếp theo anh Nguyễn Văn V trình bày: Vào ngày 15/12/2020 giữa anh Nguyễn Văn V và chị Tô Thị Mỹ P có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chị P chuyển nhượng cho anh V thửa đất 442 (thửa cũ tách 159) diện tích 458,3 m^2, tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long với giá 620.000.000 đồng, anh V đã giao đủ tiền cho chị P và đứng tên quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 26/01/2021. Anh V nhiều lần yêu cầu chị P tháo dỡ căn nhà giao đất nhưng chưa thực hiện. Nay anh V yêu cầu chị P có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời căn nhà và giao diện tích đất 458,3 m^2 thuộc thửa 442 cho anh V.

Bị đơn chị Tô Thị Mỹ P được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do, không có bản khai ý kiến gởi Tòa án.

Tại văn bản ngày 04/10/2023 chị Phạm Thị Kiều E2 trình bày: Chị là vợ anh Nguyễn Văn V, chị không có yêu cầu độc lập trong vụ án .

Tại bản tự khai ngày 19/4/2022 anh Nguyễn Việt Q và chị Nguyễn Phương Kim Y trình bày: không có yêu cầu trong vụ án .

Tại biên bản hòa giải ngày 02/8/2023 Ngân hàng TMCP V1 trình bày: Chị Tô Thị Mỹ P có vay của Ngân hàng số tiền 199.500.000 đồng và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 441, diện tích 755,3 m^2. Tính đến ngày 01/8/2023 chị P còn nợ Ngân hàng số tiền 292.510.578 đồng, Ngân hàng yêu cầu chị P trả số tiền này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 128/2023/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ Điều 100, 167, 168 Luật Đất đai; các Điều 457, 459, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 12, 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị O có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị Ánh H, chị Nguyễn Thị Lệ H1 về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị O với chị Tô Thị Mỹ P và vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Tô Thị Mỹ P với anh Nguyễn Văn V trả lại thửa đất 441, 442 và thửa 423.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn V. Buộc chị Tô Thị Mỹ P, anh Nguyễn Việt Q, chị Nguyễn Phương Kim Y và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà O là anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị Ánh H, chị Nguyễn Thị Lệ H1 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời 02 căn nhà cấp 4 và toàn bộ vật kiến trúc khác, cây trồng trên thửa đất 442 giao anh V diện tích đất 458,3 m^2 để anh Nguyễn Văn V sử dụng. Thửa đất và tài sản trên đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án nhưng không bị kháng cáo, kháng nghị.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/10/2023 chị Nguyễn Thị Lệ H1 và anh Nguyễn Văn L có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng vô hiệu hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 30/7/2013 và ngày 12/3/2020 giữa bà O với chị P. Ngày 07/12/2023 anh L và chị H1 có đơn yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm; chị Nguyễn Thị Lệ H1 và anh Nguyễn Văn L giữ nguyên kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm lý do bản án sơ thẩm xác định không chính xác quan hệ pháp luật, không đưa chị Ánh H, chị Lệ H1 và anh L tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan do đất tranh chấp là tài sản chung của bà O và ông Q1, chưa có cơ quan có thẩm quyền xác định bà O và ông Q1 ly hôn. Anh V chỉ khởi kiện chị P giao đất chuyển nhượng nhưng bản án buộc chị P, Nguyễn Việt Q, Nguyễn Phương Kim Y, anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị Ánh H, chị Nguyễn Thị Lệ H1 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời nhà và tài sản trên đất là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Anh V không đồng ý yêu cầu kháng cáo của chị Lệ H1 và anh L, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn chị P đã được Tòa án triệu tập nhưng vắng mặt không lý do.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh L có ý kiến như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm đã đưa thiếu người tham gia tố tụng, đất tranh chấp là tài sản chung của bà O và ông Q1, bản án sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của anh V, quyền sử dụng đất thể hiện anh V nhận chuyển nhượng đất là cây lâu năm nhưng khi yêu cầu giao đất thì anh V lại yêu cầu giao ngay vị trí đất thổ có gắn căn nhà của bà O.

Quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long như sau:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là phù hợp pháp luật.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm xác định thiếu quan hệ tranh chấp, đưa thiếu người tham gia tố tụng, tống đạt các văn bản tố tụng cho đương sự chưa đầy đủ, vi phạm nghiêm trọng về nội dung thu thập chứng cứ, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện và giải quyết chưa triệt để vụ án, giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 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 án phí và lệ phí Tòa án. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 128/2023/DS-ST ngày 05/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thể hiện 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 và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định :

[1] Tòa án cấp sơ thẩm nhận đơn kháng cáo của chị Lệ H1 và anh L còn trong hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm qui định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị O yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị P nhưng cấp sơ thẩm chỉ xác định tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do xác định thiếu quan hệ tranh chấp cần bổ sung tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Phần đất tranh chấp thửa 159 diện tích 1.213,6 m^2 đất thổ vườn và thửa 423 diện tích 6.273,2 m^2 đất vườn có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị O. Theo qui định tại Điều 15 Luật hôn nhân gia đình năm 1959 thì tài sản có trước, trong và sau khi cưới là tài sản chung của vợ chồng nhưng bản án sơ thẩm lại xác định đây là tài sản riêng của bà O nên không đưa chị Nguyễn Thị Ánh H, anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị Lệ H1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan do có liên quan đến ½ tài sản của ông Q1 trong khối tài sản chung với bà O là thiếu sót. Cấp sơ thẩm chưa thu thập nguồn gốc đất, quá trình kê khai đăng ký đất qua các thời kỳ. Làm rõ bà O có tặng cho nhà trên đất cho chị P không, ngoài căn nhà này bà O còn căn nhà nào khác để ở không.

[4] Vụ án này được nhập từ vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh V với chị P. Tòa sơ thẩm ra quyết định nhập vụ án nhưng lại xác định anh V là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là không đúng, cần xác định anh V là nguyên đơn.

[5] Cấp sơ thẩm đưa chị Nguyễn Thị Thanh L2 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng chưa làm rỏ có hay không có việc chị L2 đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 423, lý do gì chị L2 giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 18/8/2023 Tòa án cấp sơ thẩm ra thông báo thụ lý vụ án gởi chị L2, cùng ngày này ra quyết định đưa vụ án ra xét xử mà không tiến hành hòa giải lại vụ án có mặt chị L2 là vi phạm thủ tục tố tụng.

[6] Thửa đất 159 được tách ra thành 02 thửa là thửa 441 và thửa 442. Đối với thửa 441 chị P đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng V1 số tiền 199.500.000 đồng và lãi suất chưa thanh toán. Quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng có yêu cầu chị P trả vốn và lãi nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ Ngân hàng có yêu cầu độc lập không để xem xét giải quyết trong cùng vụ án.

[7] Anh V chỉ yêu cầu chị P tháo dỡ căn nhà giao đất nhưng bản án sơ thẩm tuyên buộc chị P, anh Việt Q, chị Kim Y, anh L, chị Ánh H và chị Lệ H1 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời 02 căn nhà cấp 4 và toàn bộ vật kiến trúc cây trồng trên thửa 442 giao cho anh V diện tích 458,3m^2 là vượt quá yêu cầu khởi kiện của anh V. Bản án sơ thẩm chưa làm rõ trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh V với chị P bị vô hiệu thì anh V có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng không.

[8] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do vậy, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận kháng cáo của chị Lệ H1 và anh L, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

- *Về án phí:* Do huỷ án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm .

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 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 án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Lệ H1 và anh Nguyễn Văn L.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 128/2023/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long. Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Lệ H1 và anh Nguyễn Văn L không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả chị Nguyễn Thị Lệ H1 và anh Nguyễn Văn L mỗi người 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0010781 và số 0010780 cùng ngày 25/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP.HCM
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND huyện Trà Ôn;
- Chi Cục THADS huyện Trà Ôn;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

(đã ký)

Trần Thị Ngọc Dung