

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 136/2024/DS-PT

Ngày: 29-02-2024

V/v tranh chấp: “Đòi tài sản”

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: Ông Huỳnh Văn Ngoan

Bà Nguyễn Ái Doan

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Phúc Thắm - 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: Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp “Đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 482/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 51/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Phạm Thị Tuyết M, sinh năm 1979;

Hộ khẩu thường trú: Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Thành Đ, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: Số E N, Phường A, thành Phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Theo giấy uỷ quyền ngày 18/4/2023)

- Bị đơn:

1. Anh Trần Quang L, sinh năm 1983 (có mặt);

2. Chị Phạm Thị Ánh T, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Hộ khẩu thường trú: Số E, Ấp B, xã P, huyện N, thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng tạm trú: Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Chỗ ở hiện nay: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Ngân hàng N3

Địa chỉ: số B đường L, Quận B, thành phố Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V - Chức vụ: Tổng giám đốc

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Huỳnh Văn H - chức vụ Giám Đốc Chi nhánh huyện C, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt)

Theo Quyết định uỷ quyền số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022;

2. Cháu Trần Ngọc Gia H1, sinh năm 2008;

Hộ khẩu thường trú: Số E, Ấp B, xã P, huyện N, thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng tạm trú: Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Chỗ ở hiện nay: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật cháu Gia H1: Anh Trần Quang L, sinh năm 1983 (cha ruột) và chị Phạm Thị Ánh T (mẹ ruột), sinh năm 1983.

- *Người làm chứng:* Anh Võ L1, sinh năm 1968 (vắng mặt);

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

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn chị Phạm Thị Tuyết M và bị đơn anh Trần Quang L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn chị Phạm Thị Tuyết M trình bày:

Chị Phạm Thị Tuyết M có sở hữu căn nhà gắn liền với thửa đất số 2124, tờ bản đồ số 1, diện tích 60m² loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00052 do UBND huyện C cấp ngày 25/01/2010 và được chỉnh lý trang 03 cho chị Tuyết M ngày 09/01/2015.

Vào cuối năm 2014, do gia đình em gái là Phạm Thị Ánh T và Trần Quang L cùng với cháu Trần Ngọc Gia H1 không có nhà để ở nên chị Tuyết M mới cho gia đình anh L ở nhờ trong căn nhà và đất nêu trên. Do cần vốn để làm ăn chị M có vay tiền ngân hàng và thế chấp nhiều tài sản cho ngân hàng, trong đó thế chấp căn nhà và đất do gia đình chị Á Tuyết anh L đang ở. Nay làm ăn thất bại chị M có nhu cầu lấy lại căn nhà và đất nêu trên để bán trả nợ ngân hàng, nên yêu cầu vợ chồng anh L chị Ánh T trả lại, nhưng anh L không đồng ý trả.

Nay chị M yêu cầu Tòa án buộc chị T, anh L và cháu Gia H1 phải có trách nhiệm liên đới di dời đồ đạc cá nhân ra khỏi nhà và đất, để giao trả lại ngôi nhà và thửa đất số 2124, tờ bản đồ số 1, diện tích 60m² loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho chị M quản lý sử dụng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của anh L, yêu cầu huỷ đăng ký biến động đất, huỷ chỉnh lý trang ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00052 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/01/2010 cho bà M đứng tên sử dụng; Công nhận căn nhà xây dựng trên thửa đất số 2124, tờ bản đồ số 1, diện tích 60m² loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của Trần Quang L chị không đồng ý. Lý do nhà và đất chỉ là người trực tiếp bỏ tiền ra mua và xây dựng cho gia đình em gái ở nhờ, vì hoàn cảnh gia đình của chị T và L rất khó khăn.

Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xin tự nguyện chịu hết, không yêu cầu giải quyết.

Bị đơn anh Trần Quang L trình bày:

Vào năm 2014 vợ chồng anh từ thành phố Hồ Chí Minh chuyển về Tiền Giang sinh sống, do không có chứng minh nhân dân nên có nhờ chị vợ là Phạm Thị Tuyết M đứng tên dùm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 2124, tờ bản đồ số 1, diện tích 60m² loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang với vợ chồng chị Nguyễn Thị Kim T1 vào ngày 30/11/2014 được lập tại phòng C, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Với giá chuyển nhượng là 245.000.000 đồng. Các lần giao tiền do anh trực tiếp giao cho vợ chồng chị T1. Lần một giao số tiền 20.000.000 đồng vào ngày 30/11/2014 tức là ngày làm giấy đặt cọc, anh L có ký tên tại phần người làm chứng thứ 2. Lần thứ hai giao số tiền 80.000.000 đồng vào ngày 07/12/2014 anh không có ký tên, do thiếu sót. Số tiền còn lại là 145.000.000 đồng giao vào ngày 05/12/2014, sau khi chị Tuyết M và vợ chồng T1 anh T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tại phòng công chứng Ấp B.

Sau khi nhận đất, vợ chồng anh L bỏ tiền ra xây nhà, có các hoá đơn mua vật liệu xây dựng do anh L đứng tên thanh toán, đồng thời anh cũng là người trực tiếp trả tiền công thợ. Vào năm 2017 do cần tiền để làm ăn, nên có nhờ chị M vay dùm 100.000.000 đồng và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để chị M ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng. Đến nay số tiền 100.000.000 đồng này anh chưa có trả cho chị M, nên chị M mới giữ chủ quyền đất của anh đi vay tiếp.

Nay chị M khởi kiện yêu cầu trả nhà và đất gắn liền với thửa đất số 2124, tờ bản đồ số 1, diện tích 60m² loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang anh không đồng ý. Và có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu toà án huỷ cập nhật biến động ngày 09/01/2015 về việc sang tên cho bà Phạm Thị Tuyết M trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00052 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/01/2010 đối với thửa đất số 2124, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Công nhận cho anh Trần Quang L là chủ sử dụng và là chủ sở hữu hợp pháp đối với thửa đất số 2124, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00052 do Ủy ban nhân

dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/01/2010 cùng căn nhà gắn liền trên đất.

Bị đơn chị Phạm Thị Ánh T trình bày:

Vào cuối năm 2014 vợ chồng chị làm ăn thất bại dẫn đến nợ nần, mất khả năng chi trả nên vợ chồng về quê. Chị Phạm Thị Tuyết M là chị ruột thấy hoàn cảnh gia đình chị khó khăn nên đã bỏ tiền ra mua thửa số 2124, tờ bản đồ số 1, toạ lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang và xây dựng căn nhà trên đất cho vợ chồng và con cái chị ở. Do chị M bận làm ăn buôn bán nên đưa tiền trực tiếp cho chị là 670.000.000 đồng mục đích để trả tiền công thợ xây dựng và trả tiền vật liệu xây dựng. Cụ thể lần thứ 1 chị M đưa 300.000.000 đồng, lần thứ hai đưa 190.000.000 đồng, lần thứ 3 đưa 180.000.000 đồng, do chỗ chị em ruột nên không có làm giấy tờ gì với nhau. Sau đó chị trực tiếp đưa cho chồng là anh Trần Quang L để trả tiền vật liệu xây dựng và tiền thuê nhân công, do là vợ chồng nên đưa không có làm giấy tờ gì với nhau.

Nay anh L có đơn phản tố yêu cầu huỷ chỉnh lý trang ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị M đứng tên và công nhận nhà và đất nêu trên là của anh L chị không đồng ý. Vì N và đất thuộc sở hữu và quyền sử dụng đất của chị M cho vợ chồng chị ở nhà. Chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị M, đồng ý trả nhà và đất cho chị Phạm Thị Tuyết M khi án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cháu Trần Ngọc Gia H1 trình bày:

Thống nhất với ý kiến của mẹ là Phạm Thị Ánh T, không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N3 trình bày:

Hợp đồng tín dụng được ký kết giữa ngân hàng A chi nhánh huyện C với bà Phạm Thị Tuyết M còn trong hạn, khách hàng chưa vi phạm hợp đồng tín dụng với ngân hàng, nên phía ngân hàng đồng ý cho khách hàng tiếp tục sử dụng vốn vay và không tham gia tố tụng đối với vụ án. Và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 482/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: Điều 166, Điều 213 Bộ luật dân sự; Điều 33 Luật hôn nhân gia đình; Điều 100 và Điều 166 Luật đất đai; khoản 2 Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Thị Tuyết M.

- Buộc vợ chồng anh Trần Quang L, Phạm Thị Ánh T và cháu Trần Ngọc Gia H1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho chị Phạm Thị Tuyết M diện tích 60m² thửa số 2124, tờ bản đồ số, loại đất ở nông thôn, toạ lạc tại Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00052 do UBND

huyện C cấp ngày 25/01/2010 và được chỉnh lý trang 03 cho chị Phạm Thị Tuyết M ngày 09/01/2015. Có vị trí tứ cận:

- + Hướng Đông giáp đất bà Trịnh Thị N1 (thửa 2123)
- + Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn N2 (thửa 2125);
- + Hướng Nam giáp đường L;
- + Hướng Bắc giáp đường thoát nước.

Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 28/08/2023 và biên bản thẩm định và định giá ngày 29/06/2023.

Buộc chị Phạm Thị Tuyết M phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị căn nhà có diện tích 59,7m², kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường, nền gạch men, trần prima, mái tôn. Tỷ lệ còn lại là 60%; Nhà tiền chế diện tích 22,28m², kết cấu khung cột sắt tiền chế, mái tôn, 02 vách lưới B40, nền bê tông đá 1x2, tỷ lệ còn lại 50%; Mái che diện tích 7,16m² kết cấu không vách, không cột, mái tôn, nền bê tông đá 1x2, tỷ lệ còn lại 50% với giá trị thành tiền là 169.722.960 đồng (theo biên bản thẩm định và định giá ngày 29/06/2023) cho vợ chồng Trần Quang L, Phạm Thị Ánh T.

Việc thực hiện trả đất và giao nhà khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là anh Trần Quang L.

Đình chỉ câu phản tố của bị đơn là anh Trần Quang L, đối với yêu cầu hủy cấp nhật biến động ngày 09/01/2015 về việc sang tên cho bà Phạm Thị Tuyết M trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00052 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/01/2010 đối với thửa đất số 2124, tờ bản đồ số 1, toạ lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Trần Quang L về việc công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất đối với thửa đất số 2124, tờ bản đồ số 1, toạ lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 03/10/2023 bị đơn anh Trần Quang L có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của anh L.

Ngày 10/10/2023 nguyên đơn chị Phạm Thị Tuyết M có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị, buộc anh L, bà T và Gia H1 phải có trách nhiệm liên đới di dời đồ đạc cá nhân ra khỏi căn nhà và thửa đất số 2124, tờ bản đồ số 1, diện tích 60m² đất ở nông thôn tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, trả lại nhà và đất cho chị M sử dụng. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm; Đại diện ủy quyền của nguyên đơn Phạm Thị Tuyết M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bị đơn Trần Quang L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau 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: Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu hồ sơ chuyển nhượng thửa đất 2124, không đưa chị Nguyễn Thị Kim T1, ông Nguyễn Hồng T3 vào tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy án bản sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục chung.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, 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 ông Trần Quang L, chị M 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 “Đòi tài sản” theo quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015 là đúng quy định.

[2] Xét kháng cáo của anh Trần Quang L yêu cầu công nhận nhà, đất thuộc quyền sở hữu của ông, nhận thấy;

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ có cơ sở xác định: Vào năm 2014 chị Phạm Thị Tuyết M có nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị Kim T1, ông Nguyễn Hồng T3 phần đất thửa 2124, diện tích 60m², loại đất ở nông thôn, tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Hai bên đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng xong và chị M đã được cập nhật biến động trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/01/2015. Cuối năm 2014 vợ chồng chị Phạm Thị Ánh T và anh Trần Quang L ở thành phố Hồ Chí Minh làm ăn thất bại dẫn đến nợ nần, do thấy hoàn cảnh vợ chồng chị T khó khăn không có nơi ở nên chị M bỏ tiền ra xây dựng căn nhà trên thửa đất số 2124 cho chị T, anh L ở. Hiện thửa đất nêu trên chị M đã thế chấp cho Ngân hàng và cùng tài sản khác để vay số tiền 1 tỷ 500 triệu đồng. Do việc kinh doanh của chị M khó khăn nên chị M có nhu cầu lấy lại nhà, đất nêu trên để bán trả nợ Ngân hàng nhưng phía anh L không đồng ý trả nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Phía anh Trần Quang L không thừa nhận nhà, đất trên là tài sản của chị M mà nhà đất nêu trên do anh thỏa thuận với chị Nguyễn Thị Kim T1, ông Nguyễn Hồng T3 chuyển nhượng cho anh thửa đất số 2124. Tuy nhiên, do lúc đó anh không giấy chứng minh nhân dân nên nhờ chị M đứng tên trên hợp đồng chuyển

nhượng. Sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 05/12/2014 thì anh L tiến hành xây dựng căn nhà và ở từ đó đến nay.

[3] Xét thấy: Anh Trần Quang L cho rằng căn nhà gắn liền với thửa đất số 2124 là do vợ chồng anh mua của chị Nguyễn Thị Kim T1, việc mua bán có làm hợp đồng đặt cọc ngày 30/11/2014 nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, phía anh L có cung cấp giấy xác nhận của chị Nguyễn Thị Kim T1 với nội dung: “*Hôm nay, ngày 16/11/2022 tôi có làm chứng cho anh Trần Quang L có mua lại thửa đất 2124, diện tích 60m², tờ bản đồ số 1. Địa chỉ ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang*”. Đến giai đoạn phúc thẩm phía anh L cung cấp “*Biên nhận tiền ngày 30/11/2014*” giữa anh Trần Quang L và chị Nguyễn Thị Kim T1 để chứng minh cho việc anh L mua phần đất thửa 2124.

Xét, ngày 30/11/2014 chị Nguyễn Thị Kim T1 viết giấy nhận cọc của chị Phạm Thị Tuyết M để chuyển nhượng thửa đất số 2124. Phía anh L cung cấp giấy nhận cọc của chị T1 cùng ngày 30/11/2014 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không điều tra xác minh, đối chất việc chuyển nhượng đất giữa anh L với chị Nguyễn Thị Kim T1 và chị M, không đưa chị T1, ông T3 vào tham gia tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định đối với yêu cầu phản tố của anh L về việc hủy chỉnh lý trang ba ngày 09/01/2015 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00052 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/10/2010 cho chị Phạm Thị Tuyết M không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố này của anh L theo điểm d khoản 1 Điều 192, điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự là không đúng quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh L. Bởi lẽ; Nếu đương sự có đơn yêu cầu này, thì Tòa án cấp sơ thẩm phải hướng dẫn đương sự làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị T1, ông T3 với chị Phạm Thị Tuyết M. Nếu đương sự không làm đơn khởi kiện bổ sung thì Tòa án phải xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xem xét việc cập nhật biến động trên giấy chứng nhận từ chị T1 sang chị M có đúng pháp luật hay không. Nếu trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu hoặc bị hủy bỏ thì Tòa án cấp sơ thẩm phải tuyên trong bản án để cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại trang ba của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị M ngày 09/01/2015 thì mới đúng với hướng dẫn tại mục 2, phần II công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao. Trường hợp này không cần thiết phải đưa cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm trong vấn đề này.

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, ảnh hưởng đến quyền lợi các bên đương sự. 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 anh Trần Quang L, chị Phạm Thị Tuyết M.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên chị Phạm Thị Tuyết M và anh Trần Quang L 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;

1. Hủy bản án sơ thẩm số 482/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: Anh Trần Quang L không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0011939 ngày 03/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Chị Phạm Thị Tuyết M không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0006544 ngày 10/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Phòng KTNV & THA TAT;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Thị Diệp Thúy