

Bản án số: 60/2022/DS - PT

Ngày: 26/8/2022

*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 THÁI NGUYÊN
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán, chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Minh Lý

Các thẩm phán: Ông Lê Quý My

Ông Hoàng Quý Sửu.

- ***Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt - Thư ký Tòa án tỉnh Thái Nguyên.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Ngọc Kim Loan - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 22 và ngày 26 tháng 8 năm 2022, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh thái nguyên xét xử Phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 23/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS- ST ngày 05/05/2022 của Tòa án nhân dân thành phố S C, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/QĐPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Ngô Thị T, sinh năm 1957 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Xóm Bá V 2, xã B S, thành phố S C, tỉnh Thái Nguyên

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1978 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 19, đường Hoàng Ngân, phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Bị đơn: Anh Phùng Văn T4, sinh năm 1970 (Có mặt).

Đại diện theo ủy quyền cho anh Thăng: Chị Đỗ Thị B, sinh năm 1974 (Có mặt).

Đều trú tại: Xóm Bá V 2, xã B S, thành phố S C, tỉnh Thái Nguyên

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đỗ Thị T1, sinh năm 1950 (Vắng mặt)

3.2. Ông Đào Quang P, sinh năm 1968, (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.3. Bà Lý Thị T2, sinh năm 1968, (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Đều trú tại: Xóm Bá V 2, xã B S, thành phố S C, tỉnh Thái Nguyên

3.4. Bà Trần Thị L, sinh năm 1962.(Vắng mặt).

Địa chỉ: Xóm Tiên Tiến, xã B S, thành phố S C, tỉnh Thái Nguyên

3.5. Bà Hà Thị Tú O, sinh năm 1967; (Có mặt).

3.6. Ông Lê Đức C, sinh năm 1967;(Có mặt).

Đều có địa chỉ: Xóm Xuân Đăng 1, xã B S, thành phố S C, tỉnh Thái Nguyên

3.7. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1990; (Có mặt).

3.8. Anh Đào Trung T3, sinh năm 1985; (Có mặt).

Địa chỉ: Xóm Bá V 2, xã B S, thành phố S C, tỉnh Thái Nguyên

3.9. UBND thành phố S C, tỉnh Thái Nguyên; đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Tiến M, Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường thành phố S C; (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Hoàng Văn D, sinh năm 1966, địa chỉ: Xóm Cầu Bùng, xã Minh Đức, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên; (Vắng mặt)

4.2. Ông Đỗ Xuân L; sinh năm 1958; địa chỉ: Xóm Bá V 2, xã B S, thành phố S C, tỉnh Thái Nguyên; (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 8, tờ bản đồ 109-I, diện tích 495m² đất thổ cư tại Xóm Bá V 2, xã B S, thành phố S C là của Bà Đỗ Thị T1. Theo giấy tờ viết tay về việc mua bán nhà và hoa màu giữa Bà Đỗ Thị T1 và Ông Đào Quang P. Ngày 21/12/2005 thì bà T1 đã bán cho ông P toàn bộ diện tích đất có trong giấy CNQSD đất số C 175403 cấp ngày 07/7/1993, diện tích 3.580m², trong đó có thửa đất số 8, tờ bản đồ 109-I, diện tích 495m² đất thổ cư mang tên Bà Đỗ Thị T1. Hai bên không làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Năm 2008, thửa đất số 8, tờ bản đồ 109-I được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số AK 220887 mang tên Bà Đỗ Thị T1 do UBND thị xã S C (nay là thành phố S C) cấp ngày 06/10/2008 có địa chỉ tại Xóm Bá V 2, xã B S, thành phố S C, Thái Nguyên.

Ngày 10/10/2010 ông P và bà T viết giấy đổi các đất cho nhau. Trong đó bà T lấy thửa đất số 8, tờ bản đồ 109-I, diện tích 495m² của ông P nhưng chưa làm thủ tục sang tên, ông P giao cho bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T1.

Năm 2015 bà T cần tiền để cho con trai đi xuất khẩu lao động nên bà T có hỏi anh Phùng Văn T4 là người cùng xóm vay tiền. Khi đồng ý cho bà T vay tiền anh T4 yêu cầu bà T phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp. Do đó bà T đã đưa cho anh T4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bà Đỗ Thị T1 đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ 109-I, diện tích 495m² đất thổ cư, đồng thời anh T4 yêu cầu bà T ký trước vào một tờ giấy trắng để anh T4 đi vay ngân

hàng và khi nào cần mới điền thông tin sau. Ngày 15/3/2015 anh T4 giao cho bà T số tiền là 35.000.000 đồng.

Năm 2016 bà T đổ 1 con đường bê tông chạy ngang thửa đất số 8 này vì gia đình bà T có khu đất liền kề với thửa số 8 nên gộp chung lại thành một khu để tiện quản lý, sử dụng.

Năm 2018 bà T xây tường rào toàn bộ thửa đất số 8 và thửa đất liền kề với thửa đất số 8 thành một khu độc lập, trên đất có nhiều cây ăn quả do gia đình bà T trồng, khi bà T xây tường rào bao quanh và đổ bê tông con đường đi không có ai ra ngăn cản và không có tranh chấp với ai, anh T4 cũng không có ý kiến gì.

Năm 2021 chị H là con dâu bà T đã nhận nợ thay cho bà T và trả tiền cho anh T4 (không có ký giấy tờ trả tiền), anh T4 đã trả cho chị H giấy vay nợ là bản gốc, nhưng không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà T đã thế chấp. Đồng thời bà T phát hiện anh T4 đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 8, tờ bản đồ 109-I, diện tích 495m² từ Bà Đỗ Thị T1 sang tên anh Phùng Văn T4.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T1 sang tên anh T4 là không đúng theo quy định của pháp luật. Việc mua bán giữa bà T và anh T4 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng vay nợ giữa bà T và anh T4, bà T bị lừa ký một trang giấy trắng sau đó phía anh T4 đã viết thành hợp đồng mua bán. Nên hợp đồng mua bán giữa bà T1 ký bán cho ông Thăng cũng vô hiệu.

Nay bà T đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Đỗ Thị T1 với anh Phùng Văn T4;

2. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố S C cấp ngày 29/7/2015 mang tên anh Phùng Văn T4 có địa chỉ tại Xóm Bá V 2, xã B S, thành phố S C, Thái Nguyên tại thửa đất số 8, tờ bản đồ 109-I, diện tích 495m².

3. Đề nghị công nhận quyền quản lý, sử dụng và định đoạt thửa đất số 8, tờ bản đồ 109-I, diện tích 495m² cho Bà Ngô Thị T.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Việc mua bán giữa bà T1 và ông P trước đó phía bị đơn không biết, chỉ biết bà T và ông P có đổi đất cho nhau, bà T ở trên thửa đất số 8, tờ bản đồ 109-I, diện tích đất thổ cư 495m² là đất đổi cho ông P.

Năm 2015 anh T4, chị B có mua của Bà Ngô Thị T cư trú tại Xóm Bá V 2, xã B S thửa đất số 8, tờ bản đồ 109-I, diện tích đất thổ cư 495m², giấy CNQSD đất mang tên Bà Đỗ Thị T1. Khi đến mua mảnh đất này hai bên không đo đạc cụ thể, chị B và anh T4 được bà T dẫn đến thửa đất bán chỉ ranh giới đất phía đông giáp nhà ông L, phía tây giáp đôi chè nhà ông C1, phía Bắc giáp nương, đường, phía Nam giáp nhà ông Tú. Khi đó mua chưa có tường rào xây xung quanh, trên đất có ngôi nhà xây cấp 4 (3 gian, một gian thờ), có một số cây ăn quả. Việc chỉ ranh giới này các bên không lập thành văn bản, khi đó chỉ có mặt chị B, anh T4 và bà T. Khoảng 06 giờ sáng ngày 17/8/2015 bà T đến nhà chị B, anh T4 để viết giấy mua

bán. Hai bên có viết giấy mua bán đề ngày 17/8/2015, bên bán là Bà Ngô Thị T, bên mua anh Phùng Văn T4, người làm chứng là Chị Đỗ Thị B và Ông Hoàng Văn D. Giấy mua bán viết tay chưa có xác nhận của chính quyền địa phương. Khi mua bán hai bên xác định mua bán 495 m² thổ cư và bao gồm nhà ở theo thỏa thuận. Nhà ở do bà T xây năm nào phía bị đơn không nắm được, diện tích sàn khoảng 400m², nhà cấp 4, 01 tầng. Giá trị mua bán là 80.000.000 đồng. Anh T4, chị B đã thanh toán xong cho bà T vào ngày 17/8/2015. Ông Dũng là người đi làm cùng anh T4 trong nhóm thợ xây, có mặt tại buổi mua bán ngày hôm đó chứng kiến và ký vào giấy tờ mua bán xác nhận sự việc. Giấy tờ mua bán chỉ có 01 bản do chị B, anh T4 giữ.

Ngày 29/7/2015 anh T4 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 859 954 do UBND thành phố S Cấp đổi với thửa đất số 8, tờ bản đồ 109-I, diện tích đất thổ cư 495m² tại Xóm Bá V 2, xã B S, thành phố S C.

Lý do ngày cấp bìa trước ngày giấy mua bán viết tay vì hai bên có thỏa thuận miệng là khi nào ông Thăng được sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên mới viết giấy mua bán và trao tiền.

Khoảng ngày 20/8/2015 khi hai bên nói đến việc giao đất cho bên mua thì bà T có xin ở nhờ, khi nào chị B, anh T4 cần thì sẽ trả lại nhà đất. Việc này có Ông Đỗ Xuân L là hàng xóm giáp thửa đất số 8, tờ bản đồ 109-I chứng kiến.

Từ khi mua bán đến nay, anh T4 là người thực hiện nghĩa vụ đóng thuế nhà đất đối với thửa đất này.

Bà T có nhờ và chở bà T1 đến UBND xã B S làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh T4 vào ngày 02/7/2015 vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên Bà Đỗ Thị T1.

Phía bị đơn không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà T, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà O, ông C trình bày: Ngày 15/4/2021 bà O lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phùng Văn T4 đối với thửa đất số 8, tờ bản đồ 109-I, diện tích đất thổ cư 495m² tại Xóm Bá V 2, xã B S, thành phố S C, đất đã được UBND thành phố S Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 859 954 ngày 29/7/2015. Bà O xác định bà chỉ biết đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Thăng thì bà mua theo đúng quy định của pháp luật. Nhưng khi hai bên làm thủ tục sang tên tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S C thì bà T có đơn đề nghị tạm dừng việc chuyển nhượng. Bà O không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà T, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị H, anh T3 trình bày: Chị là con dâu bà T và là người đứng ra nhận nợ thay cho mẹ chồng chị, tường rào do vợ chồng chị bỏ tiền ra xây dựng và hiện nay vợ chồng chị đang quản lý, sử dụng toàn bộ khu đất. Chị nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Đỗ Thị T1 với anh

Phùng Văn T4; tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố S C cấp ngày 29/7/2015 mang tên anh Phùng Văn T4 có địa chỉ tại Xóm Bá V 2, xã B S, thành phố S C, Thái Nguyên tại thửa đất số 8, tờ bản đồ 109-I, diện tích 495m².

Người làm chứng Ông Hoàng Văn D khai: Năm 2015 vào ngày tháng nào ông không nhớ rõ, ông có đến gia đình anh T4 để rủ anh T4 đi làm. Lúc đó ở nhà anh T4 có anh T4, chị B, bà T đang ngồi nói chuyện với nhau. Ông biết được việc anh T4, chị B có mua đất của bà T. Số tiền mua bán là 80.000.000đồng, anh T4, chị B là người giao tiền cho bà T, sau đó các bên gọi ông vào để làm chứng cho việc mua bán. Ông có đọc lại nội dung và ký vào phần người làm chứng dưới góc bên trái mặt sau của tờ giấy vỡ ô ly.

Ông Đào Quang P khai: Ông xác định ngày 10/10/2010 ông P và bà T viết giấy đổi các đất cho nhau. Trong đó bà T lấy thửa đất số 8, tờ bản đồ 109-I, diện tích 495m² của ông P đã mua của bà T1 nhưng chưa làm thủ tục sang tên, ông P giao cho bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T1. Bà T quản lý sử dụng thửa đất trên, sau đó bán lại cho anh T4. Thủ tục giữa hai bên như thế nào ông không được biết, ông xác định thửa đất trên không còn liên quan gì đến ông nữa, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Đỗ Thị T1 khai: Bà xác định không trực tiếp chuyển nhượng thửa đất số 8, tờ bản đồ 109-I, diện tích đất thổ cư 495m² tại Xóm Bá V 2, xã B S cho anh T4 mà viết giấy tờ mua bán với Ông Đào Quang P từ năm 2005, hai bên không làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Bà được biết ông P đã đổi đất với bà T. Vào năm 2015 bà T có nhờ bà đứng ra ký thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh T4 vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên bà T1. Bà đồng ý nên ngày 02/7/2015 bà T đã chở bà T1 ra UBND xã B S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với người mua là anh Phùng Văn T4. Nội dung chuyển nhượng thửa đất số 8, tờ bản đồ 109-I mà bà đã bán cho ông P vào năm 2005. Sau đó anh T4 được sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Trần Thị L khai: Bà là vợ của anh Phùng Văn T4 vào thời điểm năm 2015 nhưng vợ chồng đã sống ly thân từ lâu. Việc anh T4 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thế nào bà Lâm không được biết và xác định không phải tài sản chung của bà Lâm và anh T4.

Ông Đỗ Xuân L khai: Ông là hộ giáp ranh có lời khai chứng kiến việc bà T đã bán đất cho anh T4, chị B nhưng do chưa thu xếp được nơi ở mới nên có xin được ở nhờ trên đất, khi nào anh T4, chị B cần sẽ trả lại nhà đất theo Giấy mua bán.

Quá trình giải quyết, tại bản án dân sự sơ thẩm số: 02/DSST, ngày 05/5/2022 Tòa án nhân dân thành phố S C đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 121, 122, 124, 401, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm c khoản 1

Điều 668 Bộ luật dân sự 2015; 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Ngô Thị T đối với bị đơn anh Phùng Văn T4.

2. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Bà Ngô Thị T là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

Bà Ngô Thị T có trách nhiệm hoàn trả cho anh Phùng Văn T4 số tiền 9.200.000 đồng (chín triệu hai trăm nghìn đồng) chi phí tố tụng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngày 18/5/2022 nguyên đơn là Bà Ngô Thị T và người liên quan là Chị Nguyễn Thị H và Anh Đào Trung T3 không nhất trí với quyết định đã kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Giữa bà T và anh T4 không có việc mua bán thửa đất số 08 tờ bản đồ số 109- I, diện tích 495m² và đề nghị chấp nhận đơn khởi kiện của bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo uỷ quyền của bà T, anh T3 chị H vẫn giữ nguyên nội dung đã kháng cáo.

Tại phần tranh luận đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày quan điểm trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều sai sót như anh T3, chị H không được tham gia hoà giải; Anh T4 uỷ quyền cho chị B tham gia tại cơ quan chức năng, không uỷ quyền tham gia tố tụng tại tòa án; về xem xét nội dung thì cấp sơ thẩm không làm rõ ai đi làm bìa đỏ, hợp đồng chuyển nhượng có ghi nhà, nhưng thực tế không có nhà trên đất chuyển nhượng. Đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S C, tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán, chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Chấp nhận kháng cáo của Bà Ngô Thị T, huỷ bản bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S C, tỉnh Thái Nguyên. Bà T không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận xét:

[1.] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà T, chị H, anh T3 làm trong hạn luật định chị H, anh T3 đã nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông P, bà Tư, Ủy ban nhân dân thành phố S C có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Lâm, bà T1, ông L, ông Dũng (ông L, ông Dũng là người làm chứng) đã được giao giấy triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên toà. HĐXX căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, quyết định xét xử vắng mặt những người nêu tên trên.

[2.] Xét kháng cáo của Bà Ngô Thị T, Anh Đào Trung T3, Chị Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Năm 2005 Bà Đỗ Thị T1 chuyển nhượng cho Ông Đào Quang P thửa đất số 08, tờ bản đồ 109-I; diện tích 495m². Hai bên không làm thủ tục sang tên. Năm 2008 bà T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 08 nói trên. Năm 2010 thì ông P và Bà Ngô Thị T đổi đất cho nhau. Bà T sử dụng thửa 08, ông P sử dụng thửa đất khác của bà T. Ông P đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 08 mang tên Đỗ Thị T1 cho bà T.

[2.2] Ngày 02 tháng 7 năm 2015 Bà Đỗ Thị T1 và anh Phùng Văn Thắng ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 08, tờ bản đồ 109-I; diện tích 495m². Đến ngày 29/7/2015 thì anh T4 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về nội dung này bà T cho rằng bà không chuyển nhượng cho anh T4 thửa đất trên, năm 2015 bà vay anh T4 chị B 35.000.000đ, anh T4 bảo bà ký vào 01 tờ giấy trắng để anh T4 vay Ngân hàng; bà T cũng không bảo bà T1 ký vào hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 08, tờ bản đồ 109-I; diện tích 495m² cho anh T4.

Anh T4 thì cho rằng: Năm 2015 anh và Chị Đỗ Thị B có mua của bà T thửa đất 08, tờ bản đồ 109-I; diện tích 495m². Hai bên mua bán là tự nguyện, anh không biết bà T1 đổi đất như thế nào với ông P, bà T. Bà T là người trực tiếp đèo bà T1 đến UBND để ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh. Anh chị đã trả cho bà T 80.000.000đ có Ông Hoàng Văn D làm chứng, sau khi mua bán do chưa có nhu cầu sử dụng anh chị đã cho bà T mượn lại đất, việc mượn lại đất không có văn bản gì nhưng có ông L là hàng xóm bà T làm chứng.

[2.3] Với nội dung trên quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm khi xác định tư cách tham gia tố tụng đã không đưa Chị Đỗ Thị B tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Chị B và anh T4 đều khai năm 2015 chị B và anh T4 mua thửa đất 08, tờ bản đồ 109-I; diện tích 495m² của bà T); Không ghi lời khai của Ông Lê Đức C (người nhận chuyển nhượng thửa đất số 08, tờ bản đồ 109-I; diện tích 495m² của anh T4 chị B). Ngoài ra, quá trình thẩm định tài sản có tranh chấp cấp sơ thẩm không xác định vị trí thửa đất có tranh chấp;

không xác định giá trị tài sản có tranh chấp; Khi giải quyết vụ án không giải quyết tài sản phát sinh sau khi chuyển nhượng (Đường bê tông và hàng rào bao xung quanh đất) ảnh hưởng quyền lợi của đương sự.

Do những thiếu sót nghiêm trọng trong việc xác minh, thu thập chứng cứ mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[3.] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tại phiên tòa là có căn cứ

[4.] Chấp nhận lời trình bày của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị H, anh T3.

[5.] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà T, anh T3, chị H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 308; khoản 2 Điều 310; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị H, anh T3.

1. Huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 05/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố S C, tỉnh Thái Nguyên. Chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí: Bà Ngô Thị T, Anh Đào Trung T3, Chị Nguyễn Thị H không phải nộp án phí phúc thẩm. Trả lại chị H 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0001614 ngày 01/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S C, tỉnh Thái Nguyên. Trả lại anh T3 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0001614 ngày 01/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S C, tỉnh Thái Nguyên.

3. Về án phí dân sự và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét giải quyết lại ở cấp sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TP.S C;
- THADS TP. S C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Minh Lý

