TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2021/DS-PT
Ngày: 12-5-2021
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Trung.
Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hữu Bình.
Ông Trần Văn Dựa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Tiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 05 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 116/2020/TLPT-DS, ngày 02 tháng 11 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2020/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 60/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Văn L, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- *Bị đơn*: Ông Lê Văn T, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

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

1. Ông Trương Văn K, sinh năm 1955 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương Văn K:* Luật sư Nguyễn Thanh H, Văn phòng luật sư H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

2. Bà Trần Thị M, sinh năm 1955 (vắng mặt).

3. Ông Trương Minh T1, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- *Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị M và ông Trương Minh T1:* Ông Trương Văn K, sinh năm 1955, theo văn bản ủy quyền ngày 20/7/2020 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

4. Ông Lê Văn T2, sinh năm 1979 (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã N, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

5. Ủy ban nhân dân huyện T, có trụ sở tại: khóm H, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện T: Ông Nguyễn Trọng K1 – Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T theo văn bản ủy quyền số: 4359/UBND-NN ngày 18/11/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T (xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Văn L là nguyên đơn và ông Lê Văn T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/11/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/01/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà hôm nay nguyên đơn ông Lê Văn L trình bày: Ngày 25/02/2012, ông có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 323, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.200m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh của ông Lê Văn T với giá 75.000.000 đồng/1000m^2 với tổng số tiền 90.000.000 đồng, ông đã trả đủ tiền cho ông T, đồng thời ông T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất 1.200m^2 cho ông sử dụng đến năm 2016. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên có làm giấy sang nhượng ngày 25/02/2012 và có người làm chứng, nhưng không thực hiện thủ tục trước bạ sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Sau đó, ông T mượn lại giấy chứng nhận quyền sử đất thửa số 323 để xem thông tin về thửa đất nên ông đã đưa giấy chứng nhận quyền sử đất cho ông T mượn lại. Ngày 22/5/2012, ông T với ông Trương Văn K đến Ủy ban nhân dân xã Nguyệt Hóa để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa số 323 cho ông K. Sau đó, ông K được Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 07/3/2016 ông K chuyển nhượng thửa đất số 323 cho ông Lê Văn T2. Ngày 26/3/2016 ông K và ông T1 là con của ông K thuê người đến đốn cây mà ông trồng trên thửa đất số 323, gồm 25 cây dừa, 105 cây cam sành, 01 cây mận, 01 cây cau, 01 cây mít, 01 cây mãng cầu gai. Ngày 18/9/2016 chặt 75 cây chuối, đến ngày 03/4/2017 chặt 10 cây chuối, 01 cây dừa và xịt thuốc cỏ trên đất. Nay ông yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 323, diện tích 1.200m^2, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho ông; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 323 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông K và ông T2; Yêu cầu ông K, ông T1

và ông T2 có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại tài sản do chặt cây trên đất tổng giá trị bằng 79.100.000 đồng.

Theo bị đơn ông Lê Văn T trình bày: Ông thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 323, diện tích 1.200m^2, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho ông L, hai bên có làm giấy tay và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L giữ. Sau đó, ông có mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 323 của ông L để cho ông K xem lại ranh đất. Cùng thời gian này, ông còn thiếu nợ ông K là 60.000.000 đồng nên ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K để trừ nợ nhưng không phải là thửa số 323 mà ông chuyển nhượng thửa đất khác, ông có đến Ủy ban nhân dân xã Nguyệt Hóa để lăn tay vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng do ông không biết chữ nên ông K đã lừa dối ông lăn tay vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 323 cho ông K. Nay ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 323 cho ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn K, trình bày: Ngày 24/12/2011, ông có cho ông Trung vay số tiền 60.000.000 đồng và ông Trung có cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 323, diện tích 1.200m^2 cho ông, có làm giấy tay cầm cố và có ông L làm chứng, với nội dung "Ông T mượn 60.000.000 đồng và cầm thửa đất số 323. Trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày nhận tiền nếu không có tiền để trả lại cho ông K thì ông được quyền bán diện tích đất nói trên để lấy số tiền 60.000.000 đồng". Do ông T không có tiền trả nên ông với ông T thỏa T3 ông T chuyển nhượng cho ông thửa số 323, tờ bản đồ số 01, diện tích đất 1.200m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Đến ngày 22/5/2012 thì ông T và ông thỏa T3 chuyển nhượng luôn thửa đất số 323, hai bên đến Ủy ban nhân dân xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh để làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 323, diện tích 1.200m^2. Nên ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông L. Đối với số tiền ông L yêu cầu bồi thường thiệt hại 79.100.000 đồng ông không đồng ý vì ông, ông T1 và bà M không có chặt cây mà do ông T2 thực hiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T2 trình bày: Ngày 07/3/2016 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 323, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.200m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh của ông K có chứng thực tại Phòng Công chứng số 01 và đã làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên thửa đất số 323, diện tích 1.200m^2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông. Ngày 26/3/2016 ông thuê người đến chặt cây và xịt thuốc cỏ trên đất, các lần ông chặt cây đều có Công an xã đến lập biên bản. Nay ông yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất nói trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Minh T1 và bà Trần Thị M có lời trình bày và yêu cầu như ông Trương Văn K.

Tại Công văn số: 1851/UBND-NC ngày 20/7/2017 của Ủy ban nhân dân huyện T, xác nhận: Việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, xác nhận chuyển nhượng trên trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Văn K đối với thửa đất số 323, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.200m^2, loại đất LUC, dựa trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (được Ủy ban nhân dân xã Nguyệt Hóa chứng thực ngày 22 tháng 5 năm 2012) là đúng quy định pháp luật về đất đai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2017/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T, đã xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, về việc yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 323, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.200m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Tuyên bố, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông T thửa đất số 323, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.200m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh là vô hiệu. Buộc ông T có trách nhiệm hoàn trả số tiền 123.819.000 đồng cho ông L. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số323, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.200m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc yêu cầu ông K, ông T1, ông T2 bồi thường tiền cây bị cắt là 79.100.000 đồng.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 143/2018/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh, đã xử: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2017/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện T giải quyết lại theo thủ tục tố tụng chung.

Tại bản án dân sự sơ thẩm (lần 2) số: 12/2020/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T, đã tuyên như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Lê Văn L, về việc yêu cầu ông Lê Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 323, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.200m^2 (thực đo 1.123m^2), tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay ngày 25/02/2012 giữa ông Lê Văn L và ông Lê Văn T thửa đất số 323, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.200m^2 (thực đo 1.123m^2), tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh là vô hiệu. Buộc ông Lê Văn T có trách nhiệm hoàn trả số tiền 165.000.000 đồng cho ông Lê Văn L.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L, về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 323, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.200m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh đã cấp cho ông Lê Văn T2 đứng tên.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L, về việc yêu cầu ông Trương Văn K, ông Trương Minh T1 bồi thường tiền cây trái bị chặt đốn trị giá là 79.100.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Văn L, về việc yêu cầu ông Lê Văn T2 bồi thường thiệt hại cây trái do bị chặt đốn như: chuối, dừa, mít bằng 3.070.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi chậm thi hành án, án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản, giám định và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 01/9/2020 ông Lê Văn L kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Ngày 01/9/2020 ông Lê Văn T kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L và hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông K.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông Lê Văn L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; Lê Văn T giữ nguyên kháng cáo các đương sự không thỏa T3 được việc giải quyết vụ án

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn K trình bày: Hợp đồng thửa đất 323 đã chuyển nhượng cho ông K hợp đồng có ra Ủy ban xã Nguyệt Hóa xác nhận là hợp pháp đúng luật, đến ngày 07 tháng 3 năm 2016 ông K đã làm hợp đồng chuyển nhượng sang cho ông Lê Văn T2 và ông T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉnh trang 4 là phù hợp đúng đúng quy định của pháp luật. Do đó, ông T2 là người thứ ba chuyển nhượng hợp pháp ngay tình. Việc ông T có vay số tiền 60.000.000 đồng của ông K, hai bên có làm giấy tay vay tiền và có ghi nội dung là thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 323 diện tích 1.200m^2 vào ngày 24/12/2011, trên tờ vay tiền đó có chữ ký làm chứng của ông L là có thật thể hiện qua việc giám định chữ ký của ông L trong giấy tay đó, ông K giữ giấy chứng nhận này từ ngày vay cho đến khi làm hợp đồng chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật vào ngày 22/5/2012. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông L và ông T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn K thống nhất với ý kiến của người bảo vệ quyền lợi cho ông K đã trình bày nêu trên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Tờ sang đất lập ngày 25/02/2012 (bút lục số 26) do nguyên đơn cung cấp là chứng cứ liên quan đến vụ án trong đó thể hiện nội dung người mua là

ông L, bà M với người bán là ông D, bà T3, nhưng cấp sơ thẩm không đưa bà M, ông D, bà T3 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm số 45/2020/DS-ST ngày 19/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện T giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện T xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và ý kiến của Luật sư ,Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Lê Văn L và ông Lê Văn T còn trong hạn luật định hợp lệ, nên được chấp nhận.

[2] Ông Nguyễn Trọng K là người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện T, ông Lê Văn T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin xét xử vắng mặt nên vụ án được đưa ra xét xử theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Ông Lê Văn L khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 323, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.200m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Theo lời khai ông L ngày 25/02/2012 ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T và ông Lê Văn D diện tích 2.000m^2 trong này của ông D diện tích 800m^2, ông T diện tích 1.200m^2 nên làm giấy tay một tờ diện tích 2.000m^2 và một tờ diện tích 1.200m^2. Ông L có cung cấp 02 giấy sang nhượng đất (BL 307-309). Trong giấy sang nhượng này có bà Phạm Thị M ký tên bên người mua đất, ông Lê Văn D, bà Võ Thị T3 ký tên bên người làm giấy bán đất, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà M, ông D, bà T3 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xác định lời khai của ông L khai là nhận chuyển nhượng của ông T diện tích 1.200m^2 và ông D diện tích 800m^2 là đúng không; bà M là người cùng nhận chuyển nhượng đất với ông L, không đưa tham gia tố tụng là ảnh hưởng quyền lợi của bà M.

Về nội dung vụ án:

[4]. Ông Lê Văn L tranh chấp thửa đất số 323, diện tích 1.200m^2 với ông Lê Văn T liên quan đến ông Trương Văn K và ông Lê Văn T2. Ngày 25/2/2012 ông L nhận chuyển nhượng thửa đất trên của ông T với giá bằng 90.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy tay, ông L đã trả đủ tiền, ông T đã giao đất cho ông L sử dụng. Ngày 27/5/2012 ông K và ông T đến Ủy ban nhân dân xã lập hợp đồng chuyển

nhượng. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã Nguyệt Hóa xác nhận và được Văn phòng đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý biến động. Sau đó ông K chuyển nhượng lại cho ông T2.

[4.1] Ông Lê Văn T có khai khi ông ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Trương Văn K là chuyển nhượng thửa đất trước đây ông mua của ông K đối diện với thửa đất 1.200m^2 của ông, cấp sơ thẩm không xác minh thu thập chứng cứ xem lời khai của ông T có đúng không có nhầm lẫn việc ký sang nhượng với thửa đất 323, diện tích 1.200m^2 đất không.

[4.1] Khi ông L nhận đất ông có cải tạo đất chăm sóc và trồng bổ sung thay thế cây cam, dừa, trồng chuối trên đất. Khi biết việc ông K và ông T làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho ông K, ông L có khiếu nại yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. Qua các lần hòa giải tại xã Nguyệt Hóa cũng như các lời khai tại Tòa án ông Lê Văn T đều khai ông không có chuyển nhượng diện tích 1.200m^2 cho ông K mà ông chỉ có chuyển nhượng cho ông L. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông K là do anh không biết chữ có nhầm lẫn với việc ông chuyển nhượng thửa đất khác cho ông K *(thửa đất 800m^2 mà trước đây ông chuyển nhượng của ông K chưa làm giấy tờ thửa đất này xéo với thửa đất đang tranh chấp*) và ông T cũng xin ông K trả lại đất cho ông L. Giữa ông T và ông K không có tự nguyện chuyển nhượng thửa đất số 323, diện tích 1.200m^2 mà do ông T thiếu nợ ông K nên lấy đất để trừ nợ. Ông T và ông L chuyển nhượng đất với nhau là tự nguyện các bên đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng các bên chưa thực hiện hợp đồng theo quy định, sau khi ông L nhận đất có nạo vét ao, bồi đắp liếp vườn, trồng cây lâu năm trên đất. Theo quy định mục 2.3 Mục 2 Phần 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao thì Tòa án cần công nhận hợp đồng này.

[4.2] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông L và ông T vi phạm về hình thức, không tuân thủ về thủ tục công chứng, không đúng quy định Bộ luật dân sự và Luật đất đai. Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQHĐTP Tòa án có thể công nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông L và ông T nhưng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K và ông T được công chứng chức thực, làm đúng thủ tục nên không chấp nhận yêu cầu của ông L là không có cơ sở. Thứ nhất, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K và ông T là không có sự tự nguyện của ông T. Do ông T thiếu nợ ông K số tiền 60.000.000 đồng nên buộc ông T phải ký tên chuyển nhượng để trừ nợ. Thứ hai, thửa đất số 323, diện tích 1.200m^2 ông T không có giao cho ông Trương Văn K sử dụng mà thực tế giao cho ông L sử dụng. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K và ông T thì ông T không tự nguyện và có sự nhầm lẫn vi phạm các Điều 122, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên hợp đồng này cần phải hủy theo yêu cầu của ông L, cấp sơ thẩm không xem xét là chưa đúng.

[5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T2 và ông K lập ngày 07/3/2016, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng này là ngay tình căn cứ Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 không tuyên vô liệu là chưa đúng quy định của pháp luật. Từ năm 2012 ông L đã tranh chấp thửa đất này cùng với ông K chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết xong, năm 2016 ông K chuyển nhượng cho ông T2 là không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Cần phải xử lý hủy các hợp đồng chuyển nhượng này theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xử lý hậu quả hợp đồng bị hủy theo quy định của pháp luật.

[6] Ông Lê Văn L yêu cầu ông Trương Minh T1, ông Trương Văn K, bà Trần Thị M, ông Lê Văn T2 bồi thường thiệt hại do chặt phá cây trên đất gồm 25 cây dừa, 105 cây cam, 01 cây mận, 01 cây cau, một cây mít, 01 cây mãng cầu gai, 85 cây chuối với trị giá bằng 79.100.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định chỉ có ông T2 đốn 45 cây chuối, 01 cây dừa, 01 cây mít của ông L buộc ông T2 bồi thường cho ông L bằng 3.070.000 đồng là không có cơ sở. Bởi lẽ, tại bút lục số 187 ông Trương Văn K khai ông có thuê ông Trương Minh T1 đốn cây. Khi ông L nhận chuyển nhượng đất của ông T thì có trồng sẵn cây ăn trái, chuyển nhượng giao đất cho ông L bao gồm cây trồng trên đất, ông L trồng bổ sung thêm. Đất ông K chưa sử dụng nên cây trên đất chưa phải của ông K và ông T2. Theo biên bản thẩm định ngày 08/6/2017 thiệt hại cây trồng gồm 24 cây dừa, 01 cây mít, 01 cây mận, 84 cây cam, 27 bụi chuối giá trị bằng 19.890.000 đồng đây là thiệt hại thực tế của ông L cần phải buộc ông K và ông T2 bồi thường cho ông L.

[7] Từ những phân tích nêu trên án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, bỏ sót người tham gia tố tụng, áp dụng pháp luật không đúng và chưa xử lý hợp đồng vô hiệu giữa ông K và ông T cũng như giữa ông K và ông T2 cũng như xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, cấp phúc thẩm không thể bổ sung được nên Hội đồng xét xử phúc thẩm cần phải hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện T xét xử lại.

[8] Ý kiến của vị luật sư bào chữa cho ông Trương Văn K là chưa có cơ sở để chấp nhận. Chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

[9] Do án sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng bị hủy nên Hội đồng xét xử không xem xét nội dung yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn L và ông Lê Văn T

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2020/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh giải quyết lại theo thủ tục chung.

Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Văn T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 000133 ngày 01/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Chi phí giám định, định giá, án phí dân sự sơ thẩm sẽ quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Văn phòng.

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

Lê Thành Trung