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

Bản án số: 51/2025/DS-PT
Ngày: 11-03-2025
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 HẬU GIANG

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh
Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Thành Ý
Bà Mạc Thị Chiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên toà.

Ngày 11 tháng 03 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 223/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 52^{A}/2025/QĐPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1958.
Địa chỉ: Ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.
Người đại diện theo ủy quyền:
- Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1972.
Địa chỉ: Số A đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ, có mặt.
- Bà Nguyễn Thị Mỹ P, sinh năm 1988.
Địa chỉ: Ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang, có mặt.

2. Bị đơn:
2.1. Ông Phạm Minh Ú, sinh năm 1962.
2.2. Bà Lương Thị L (Lương Thị Kim L), sinh năm 1969.
Cùng địa chỉ: Ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
3.1. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1956.
Địa chỉ: Ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.
3.2. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1972.
Địa chỉ: Ấp D, thị trấn B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.3. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1968.

3.4. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1973.

3.5. Bà Bùi Thị H.

3.6. Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1946, có mặt.

3.7. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1951.

3.8. Bà Phạm Thị V, sinh năm 1956.

3.9. Anh Phạm Nhật T2, sinh năm 1993, có mặt.

3.10. Anh Phạm Thế B, sinh năm 1998.

3.11. Chị Phạm Thị Xuân L2, sinh năm 1995.

3.12. Anh Nguyễn Trung B1, sinh năm 1969.

3.13. Chị Nguyễn Thị Bé S1.

3.14. Chị Nguyễn Thị N1, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: Ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phạm Thị Đ: Bà Đồng Thị Cẩm N2 – Trợ giúp viên pháp lý nhà nước tỉnh Hậu Giang, có mặt.

3.15. Ông Nguyễn Văn L3, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Ấp D, thị trấn B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.16. Bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị M là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện ngày 20/10/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày.

Cha mẹ bà M là cụ Nguyễn Văn T3 (tự Năm D) và mẹ là cụ Lương Thị C, lúc cha mẹ còn sống có tạo lập được diện tích 15.108m^2, tại các thửa đất số 47, 48, 320, 407, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại ấp G, xã V, huyện V, tỉnh Cần Thơ cũ (nay là ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang), được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000020 ngày 30/7/1990 do hộ Lương Thị C đứng tên; đã phân chia cho các con, phần của ông Nguyễn Văn T là 04 công ruộng và 01 công liếp thì ông T đã sang hết; sau khi cha mẹ mất, còn lại phần đất thổ cư thì ông Nguyễn Văn T (em bà M) tiếp tục sử dụng.

Trước khi cha mẹ mất, còn lại miếng đất thổ cư tại ấp I, xã V, huyện V theo di chúc lập ngày 22/02/2000 thì cha bà M là cụ Nguyễn Văn T3 nói rõ đây là nơi an nghỉ cuối cùng, không cho đứa con nào, không ai được tranh giành làm tài sản riêng, đây là đất hương hoả, không ai được sang bán vì có mồ mả ông bà, cha mẹ và thân tộc.

Ông Nguyễn Văn T nói do khó khăn nên tạm thời cố phần đất hương hỏa, khi nào có tiền sẽ chuộc lại. Sau đó, ông T tự ý lén lút chuyển nhượng một phần cho các bị đơn là ông Phạm Minh Ú và bà Lương Thị Kim L với diện tích ngang 15m, dài 47m (phía trước mồ mả, gây khó khăn cho việc thăm, cúng mồ mả), các anh chị em trong gia đình không biết việc ông T chuyển nhượng đất cho ông Ú

với bà L. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng (hợp đồng mua bán) ngày 26/02/2004 giữa ông Nguyễn Văn T với bà Lương Thị Kim L. Tại phiên tòa bà M đề nghị giải quyết theo pháp luật; đối với diện tích 96m^2 nằm ngoài diện tích chuyển nhượng (705m^2), bà M đồng ý giao cho bị đơn sử dụng và yêu cầu bị đon trả giá trị diện tích 96m^2 theo giá thị trường đã được định giá.

Tại văn bản ngày 26/4/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Phạm Minh Ú và bà Lương Thị Kim L (Lương Thị L, không có yêu cầu phản tố), trình bày: Ông Phạm Minh Ú và bà Lương Thị L là vợ chồng. Vào ngày 26/02/2004, ông bà có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Văn T có chiều ngang 15m, chiều dài 47m, phần đất này cặp ranh với đất của ông Ú và bà L, với giá thoả thuận 18 chỉ vàng 24K, việc chuyển nhượng có làm "Giấy chuyển nhượng đất" do ông Nguyễn Văn T ký tên, đến ngày 18/3/2004 được Trưởng công an ấp ký tên; sau khi sang bán thì ông T dời nhà sang phần đất còn lại. Thời điểm chuyển nhượng ông Ú có yêu cầu ông T đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T nói đang vay Ngân hàng nên không có đưa, lúc chuyển nhượng thì cha ông T tên là Nguyễn Văn T3 (tự Năm D) đã chết, mẹ ông T tên là Lương Thị C còn sống nhưng do già yếu nên không ký giấy mua bán đất, ông Ú cũng không hỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ai đứng tên.

Đến năm 2004, bà Phạm Thị Đ (chị ruột ông Ú) được nhà nước xét cất nhà tình thương mà không có đất, nên ông Ú cho bà Đ để cất nhà, việc cho đất có làm "Giấy nhượng cho đất" ngày 27/4/2004, chiều ngang 06m, chiều dài 12m, có xác nhận của ấp và Ủy ban nhân dân xã ngày 28/4/2004, sau đó bà Đ được nhà nước cất nhà ngay trên nền nhà ông T đã dời đi và ở cho đến nay, thời điểm bà Đ cất nhà thì gia đình ông T không có ai ngăn cản, phản đối. Đến năm 2021 bà M mới đứng ra ngăn cản, phản đối và cho rằng ông T cố đất cho ông Ú với giá 08 chỉ vàng; sau khi nhận chuyển nhượng đến nay thì phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất thì ông Ú với bà L không đồng ý, ông Ú với bà L yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất này; trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng và giải quyết hậu quả hợp đồng thì ông Ú với bà L không đồng ý, cũng không đồng ý cho chuộc lại nên không có yêu cầu. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Ú và bà L đề nghị được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất chuyển nhượng, đối với diện tích chuyển nhượng dư 96m^2 thì ông bà đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà M.

Tại bản tự khai, ngày 26/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T (không có yêu cầu độc lập) trình bày: Trước kia ông T được cha cho 04 công đất ruộng và 01 công đất liếp, còn nền nhà là đất thì không cho ai hết; do khó khăn nên vào ngày 26/02/2004 ông T lén lút (giấu) anh chị em sang cho ông Phạm Minh Ú, nhưng nói với anh chị em trong gia đình là cố, nay anh chị em trong gia đình không đồng ý, nên muốn lấy lại phần đất hương hỏa ngang 15m, dài 47m.

Tại bản tự khai cùng ngày 26/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M1, ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị L1 (không có yêu cầu độc lập) trình bày: Cha là cụ Nguyễn Văn T3 (tự N) và mẹ là cụ Lương Thị C (cha mẹ đều đã chết). Trước khi chết cha mẹ có để lại miếng đất thổ cư tại ấp I,

xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang; theo di chúc ngày 22/02/2000 thì cụ Nguyễn Văn T3 nói rõ đây là nơi an nghỉ cuối cùng của cụ T3, không cho ai, không ai được giành, tranh chấp, đây được coi là đất hương hỏa, các con ai có điều kiện quản lý thì quản lý, không được sang bán; do đó, việc ông Nguyễn Văn T (em ruột) sang bán phần đất ngang 15m, dài 47m là không hợp pháp, vì phần đất này không phải của ông T. Do đó, các ông bà Nguyễn Thị M1, ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị L1 yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán giữa ông T với bà Lương Thị Kim L.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/3/2024 và ngày 14/3/2024, bà Nguyễn Thị M1, ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị L1 khai: Do bà M (chị ruột) đã yêu cầu nên bà M1, ông S và bà L1 thống nhất với yêu cầu của bà M, không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại bản tự khai ngày 17/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị H (không có yêu cầu độc lập) trình bày: Ông Nguyễn Văn T (chồng bà H) nói với bà H là thiếu nợ ông Phạm Minh Ú, sau này bà H mới biết ông T đã tự ý sang bán đất cho ông Ú, bà H không biết.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/5/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Đ (không có yêu cầu độc lập) trình bày: Nguồn gốc phần đất bà Đ đang quản lý, sử dụng và đang tranh chấp là do ông Phạm Minh Ú tặng cho để cất nhà tình thương. Hiện nay bà Đ đang sinh sống tại căn nhà tình thương trên phần đất đang tranh chấp, căn nhà được xây vào khoảng năm 2004, khi trao tặng nhà tình thương thì có quyết định nhưng hiện nay bà Đ không còn lưu giữ; trên phần đất và nhà tình thương có bà Đ, con là Nguyễn Trung B1 và con dâu là Nguyễn Thị Bé S1 đang sinh sống.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/5/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các anh chị: Nguyễn Trung B1, Nguyễn Thị N4 và Nguyễn Thị Bé S1 (các con bà Phạm Thị Đ, không ai có yêu cầu độc lập) có chung ý kiến trình bày: Chị Nguyễn Thị N1 đã có nhà và ra ở riêng, không còn sống chung với bà Đ; anh B1 với chị B2 S1 đang sống chung với bà Đ trên phần đất tranh chấp, căn nhà tình thương là do nhà nước cấp cho bà Đ. Do đó, anh B1, chị Bé S1 và chị N1 không có ý kiến, yêu cầu gì.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/01/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị V (không có yêu cầu độc lập) trình bày: Bà Phạm Thị V là chị ruột của ông Phạm Minh Ú, bà Lương Thị L là em dâu, bà Phạm Thị T1 là em ruột bà V, bà T1 bị bệnh tâm thần, đang hưởng bảo trợ xã hội. Hiện nay bà T1, cùng với Phạm Thế B, Phạm Thị Xuân L2 và Phạm Nhật T2 đang sống chung với bà V và sống chung với gia đình ông Ú, bà L. Việc ông Ú với bà L sang đất của ông Nguyễn Văn T thì bà V có biết bởi vì ở chung trong nhà, nhưng không có hùn hạp gì với ông Ú, bà L để sang đất của ông T. Sau khi sang đất thì ông Ú với bà L cho bà Đ để cất nhà. Thời điểm bà Đ cất nhà thì ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị H và anh chị em của ông T không có ai phản đối, hay tranh chấp. Do đó, bà V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi được giải thích việc yêu cầu tuyên bố bà Phạm Thị T1 là người có khó khăn trong nhận thức làm chủ hành vi, một người hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự, bà V trình bày sẽ trao đổi với gia đình.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/01/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Nhật T2 (không có yêu cầu độc lập) trình bày: Anh T2 là con ông Phạm Minh Ú và bà Lương Thị L, hiện nay anh T2 đang sống chung với cha mẹ. Thời điểm cha mẹ sang đất của ông Nguyễn Văn T với bà Bùi Thị H thì anh T2 còn nhỏ; sau này có biết bởi vì sống chung với cha mẹ. Thời điểm bà Phạm Thị Đ cất nhà, thì anh T2 còn nhỏ nên không biết. Do đó, anh T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/3/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L3 (không có yêu cầu độc lập) trình bày: ông L3 là con cụ Nguyễn Văn T3 và cụ Lượng Thị C1; cha mẹ ông L3 có tất cả 07 người con gồm các ông, bà: Nguyễn Văn L3, Nguyễn Thị M1, Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị N3 và Nguyễn Thị M; ông T là con út sống với cha mẹ từ nhỏ tới lớn, các anh chị em có gia đình khi ra riêng đều được cha mẹ cho đất (trừ bà N3, bà L1); sau khi cha mẹ chết, điều kiện kinh tế khó khăn, ông T mới bán phần đất này cho vợ chồng ông Phạm Minh Ú, việc ông T bán đất cho ông Ú thì ông L3 có biết và các anh chị em đều biết và không ai có ý kiến phản đối. Trong vụ án này ông L3 không có ý kiến, yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị N3, anh Phạm Thế B và chị Phạm Thị Xuân L2, quá trình giải quyết vụ án đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, không lý do, cũng không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà Đồng Thị Cẩm N2 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phạm Thị Đ trình bày. Bà Đ đang sử dụng phần đất này là do ông Phạm Minh Ú tặng cho bà Đ; nguồn gốc phần đất này là do ông Ú nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T; bà Đ sử dụng đất theo hợp đồng tặng cho là ngay tình, hợp pháp; sau đó, đến năm 2005 bà Đ được Nhà nước xét cất nhà tình thương và sinh sống cho đến nay; từ khi cất nhà tình thương cho đến trước khi tranh chấp là một thời gian dài, trong thời gian đó phía nguyên đơn không tranh chấp hay ngăn cản; ngoài phần đất này thì bà Đ không còn chỗ ở nào khác. Do đó, đề nghị xem xét cho bà Đ được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp.

Tình tiết các bên đã thống nhất: Vào ngày 26/02/2004 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Minh Ú có thoả thuận, ký kết một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, qua hình thức là "Giấy chuyển nhượng đất", ông Ú đã trả vàng và nhận đất; thống nhất với kết quả đo đạc, định giá, không có ai yêu cầu đo đạc, định giá lại. Vật kiến trúc (nhà tình thương) trên đất là do nhà nước cất cho bà Phạm Thị Đ, các đương sự không tranh chấp; vàng cố đất, tiền thuê đất các bên không tranh chấp; cây trái trên phần đất tranh chấp, các bên không tranh chấp, yêu cầu; nguyên đơn tự nguyện giao cho các bị đơn 96m^2 đất, phía các bị đơn đồng ý và tự nguyện trả giá trị tương ứng.

Tình tiết không thống nhất: về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Tại bản án sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M, về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức "Giấy

chuyển nhượng đất" ngày 26/02/2004, giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Minh Ú1 và bà Lương Thị L (Lương Thị Kim L).

Ông Phạm Minh Ú với bà Lương Thị L được quản lý, sử dụng phần đất chuyển nhượng thuộc các thửa đất số 47 và 48, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất ấp G, xã V, huyện V, tỉnh cần Thơ cũ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000020/QSDĐ cấp cho hộ Lương Thị C đứng tên (nay là ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang) thuộc vị trí số (I), có chu vi như sau: Ngang trước giáp thửa 45: 9.94m; Ngang sau giáp vị trí số (II): 11.59m; Dài phía giáp kênh T: 46,25m; Dài cạnh còn lại: 47,59m. Diện tích: 801,7m^2.

(Theo mảnh trích đo địa chính số 30/SHC, ngày 16/6/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1).

2. Công nhận sự tự nguyện của ông Phạm Minh Ú với bà Lương Thị L tặng cho bà Phạm Thị Đ một phần đất thuộc thửa số 47 và 48, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang thuộc vị trí số (I); bà Phạm Thị Đ được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất thuộc thửa số 47 và 48, tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất ấp I, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang, thuộc vị trí số (I) có chu vi như sau: Ngang trước giáp thửa 45: 9.94m; Ngang sau giáp vị trí số (II): 11.59m; Dài phía giáp kênh T: 46,25m; Dài cạnh còn lại: 47,59m. Diện tích: 801,7m^2.

(Theo mảnh trích đo địa chính số 30/SHC, ngày 16/6/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1).

3. Ông Phạm Minh Ú với bà Lương Thị L4 có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất 96m^2 cho bà Nguyễn Thị M số tiền là 8.832.000đ (Tám triệu tám trăm ba mươi hai ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Số tiền 44.362.477đ (Bốn mươi bốn triệu ba trăm sáu mươi hai ngàn bốn trăm bảy mươi bảy đồng) và 8.832.000đ (Tám triệu tám trăm ba mươi hai ngàn đồng) nếu các đồng thừa kế với bà Nguyễn Thị M có tranh chấp thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

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

Ngày 26 tháng 4 năm 2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng Buộc bà Phạm Thị Đ tháo dỡ căn nhà giao đất lại cho nguyên đơn, không chấp nhận ông Nguyễn Văn T và ông Phạm Minh Ú trả lại tiền cho nguyên đơn giá trị phần đất tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Do cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng nên đề nghị HĐXX hủy án sơ thẩm.

Bị đơn trình bày: Đề nghị xem xét theo quy định, do ông T nói là đã chia đất xong ông T được hưởng phần đó nên vợ chồng tôi mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Thời gian sử dụng đất đã lâu, đã xây cất nhà không ai ngăn cản.

Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phạm Thị Đ trình bày: Qua nghiên cứu hồ sơ thì việc kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở vì bà Đ có giấy tặng cho đất của ông T, bà L4 để xây cất nhà tình thương, có xác nhận của địa phương là có căn cứ, bà Đ đã sử dụng ổn định gần 20 năm không ai ngăn cản. Nguyên đơn mặc nhiên thừa nhận căn nhà của bà Đ. Đề nghị HĐXX giữ nguyên án sơ thẩm ổn định cho bà Đ phần đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Đ trình bày: Thống nhất ý kiến của Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng Khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dan huyện V xét xử lại theo trình tự sơ thẩm do đưa thiếu người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguồn gốc phần đất nguyên đơn đang tranh chấp với bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T với vợ chồng bị đơn ông Phạm Minh Ú và bà Lương Thị L là của cha mẹ nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T3 và bà Lương Thị C chết để lại, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000020 cấp ngày 30/7/1996 do UBND huyện V cấp cho hộ bà Lương Thị C có tổng diện tích 15.108m^2 gồm các thửa 47, 48, 320, 407.

Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông Ú, bà L đồng thời giao cho ông Ú, bà L được quyền sử dụng các thửa đất số 47, 48 thuộc tờ bản đồ số 01 tại ấp I xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Lương Thị C. Tuy nhiên, căn cứ hợp đồng tín dụng số 43.06.02/HĐTD và hợp đồng thế chấp tài sản ký ngày ngày 27/6/2002 giữa bà Lương Thị C, ông Nguyễn Văn T3 với Ngân hàng S2 thì ông T3 và bà C có vay tiền của ngân hàng đến nay chưa thanh toán, căn cứ công văn số 17/2025 ngày 21/02/2025 của Ngân hàng S2 có yêu cầu giải quyết khoản nợ vay và thế chấp trong cùng vụ án.

Xét thấy, cấp sơ thẩm khi giải quyết không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ngân hàng, đồng thời vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, do đó căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy,

giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, về nội dung vụ án Hội đồng xét xử phúc thẩm chưa đặt ra xem xét.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử chưa xem xét kháng cáo của nguyên đơn về nội dung vụ án, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Chưa ai phải chịu, được xác định lại khi giải quyết vụ án lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu (bà M được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm do là người cao tuổi).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dan huyện V xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Chưa ai phải chịu, được xác định lại khi giải quyết vụ án lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu (bà M được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm do là người cao tuổi).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 11 tháng 3 năm 2025.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện V, tỉnh Hậu Giang;
- Chi cục THADS huyện V, tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Bích Hạnh