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

Bản án số: 409/2024/DS-PT
Ngày: 25 – 7 - 2024
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 TIỀN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:Ông Nguyễn Lê Huy.

Các Thẩm phán: Ông Võ Ngọc Giàu;

Bà Lâm Ngọc Tuyền.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Hoàng Hà Phan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Đào Quyên, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 78/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024 về việc tranh chấp "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 91/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Trần Hoàng C, sinh năm 1973;

Địa chỉ: số F L, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:*

1/ Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1960;

2/ Nguyễn Thị Thùy T, sinh năm 1979;

3/ Nguyễn Thị Phương T1, sinh năm 1985;

4/ Nguyễn Minh T2, sinh năm 1986;

Cùng ngụ: ấp P, xã P, thành phố M, Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà D: Luật sư Nguyễn Hoàng V, Văn phòng luật sư Nguyễn Hữu T3 thuộc Đoàn luật sư tỉnh T.

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

Ông Nguyễn Hoàng T4 – sinh năm 1949.

Địa chỉ: ấp P, xã P, thành phố M, Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* bị đơn Nguyễn Ngọc D.

(Có mặt: Trần Hoàng C, Nguyễn Ngọc D, Luật sư Nguyễn Hoàng V. Vắng mặt: Nguyễn Thị Thùy T, Nguyễn Thị Phương T1, Nguyễn Minh T2, Nguyễn Hoàng T4).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn Trần Hoàng C trình bày*:

Anh và bà Nguyễn Thị H là chỗ quen biết. Năm 2003, bà H biết bà D có nhu cầu chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp để trả nợ cho bà H nên bà H có giới thiệu anh với bà D. Việc mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do anh thỏa thuận trực tiếp với bà D tại nhà bà H. Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà D, anh đã liên hệ với chính quyền địa phương nơi có đất thì được địa phương cung cấp thông tin như sau: Thửa đất 650 có nguồn gốc của cụ Ngô Thị T5 (mẹ chồng bà D). Năm 1983, cụ T5 đã tặng cho quyền sử dụng đất cho bà D nhưng chưa làm thủ tục sang tên; tuy nhiên cụ T5 đã giao đất cho bà D quản lý, sử dụng thửa đất 650 từ trước năm 1983.

Do đó ngày 20/10/2003, tại nhà bà Nguyễn Thị H, anh và bà D đã lập giấy mua bán nhà đất với sự chứng kiến của bà H, chồng bà H là ông Nguyễn Hoàng T4 và chị Nguyễn Thị Ngọc D1. Theo thỏa thuận, bà D cùng con bà D là anh Nguyễn Minh Trung chuyển n cho anh phần đất diện tích 380m^2 ngang 10m dài 38m, trên phần đất có ngôi nhà cấp 4; phần đất chuyển nhượng là một phần của thửa đất 650, tờ bản đồ số 2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 18895 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ bà Ngô Thị T5 đứng tên ngày 09/5/1997. Nội dung giấy bán nhà đất đề ngày 20/10/2003 là do anh viết, sau đó các bên cùng ký tên vào; bà D tự tay ký tên vào giấy bán nhà đất trước sự chứng kiến của anh, bà H và chị Nguyễn Thị Ngọc D1. Tuy nhiên, ngày 20/10/2003, không có mặt anh Nguyễn Minh T2 – con ruột bà D cũng là người trong hộ được quyền sử dụng đất thửa đất 650. Do đó sau khi các bên đã ký tên, anh đã đưa cho bà D Bản chính Giấy bán nhà đất (Giấy 1) để bà D đem về cho anh T2 ký tên và sau đó đưa lại bản chính cho anh. Vài ngày sau, bà D đưa lại bản chính Giấy bán nhà đất (Giấy 1) cho bà H và bà H có điện thoại cho anh, yêu cầu anh xuống lấy bản chính. Khi xuống nhận bản chính Giấy bán nhà đất (Giấy 1), anh thấy Giấy bán nhà đất (Giấy 1) đã mất hết đoạn dưới khoảng 04 ô tập theo chiều ngang, anh có hỏi thì bà H nói do bà D viết thêm nội dung

"*Tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà H nhận để cấn trừ số nợ giữa bà H và bà D*" nên bà H đã cắt đoạn viết thêm của bà D. Do thấy Giấy bán nhà đất (Giấy 1) đã bị cắt bớt không còn nguyên vẹn và có tẩy xoá do viết sai ngày cấp giấy chứng minh nhân dân nên anh đã viết lại Giấy bán nhà đất (Giấy 2) và nhờ bà H đưa lại cho bà D và anh T2 ký tên lại. Nội dung Giấy bán nhà đất (Giấy 2) là do anh viết và sao chụp lại toàn bộ nội dung từ Giấy bán nhà đất (Giấy 1). Tuy nhiên, Giấy 1 thì bà D ký tên trước mặt anh và tất cả những người còn lại, còn Giấy 2 thì anh viết lại và nhờ bà H đưa cho bà D, anh T2 ký tên lại. Anh không trực tiếp chứng kiến việc bà D và anh T2 ký tên vào Giấy 2. Căn cứ vào kết quả giám định chữ ký của Công an tỉnh T thì anh mới biết là chữ ký D tại Giấy 2 không phải là của bà D.

Về việc giao nhận tiền như sau: Số tiền chuyển nhượng là 1.250.000.000 đồng, anh đã giao đủ cho bà D. Anh giao tiền cho bà D hai lần, lần đầu giao 800.000.000 đồng tại nhà bà H là ngày 20/10/2003. Đồng thời, anh, bà H và bà D đã thỏa miệng số tiền còn lại là 450.000.000 đồng, anh giao cho bà H. Do đó tại giấy bán nhà đất ngày 20/10/2003, bà D và anh ghi đã giao nhận đủ số tiền chuyển nhượng nhà đất. Khoảng 4-5 ngày sau, anh giao tiếp cho bà H 450.000.000 đồng, tại nhà bà H. Ngày 20/10/2003, bà D đã giao đất và nhà cho anh quản lý, canh tác, sử dụng.

Từ năm 2003, anh đã tiến hành liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên theo quy định, tuy nhiên do bà D chưa giao giấy đất nên anh chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Đến năm 2006, bà D có gặp anh để xin tháo dỡ ngôi nhà cấp 4 để bà D xây cất nhà sau, anh đồng ý nên từ năm 2006 phần đất anh nhận chuyển nhượng là đất trống, anh có trồng vài cây dừa, mít... Sau này, bà D cung cấp các giấy tờ cần thiết (như khai sinh, hộ khẩu, giấy đất, giấy chứng tử, giấy xác nhận độc thân của bà D…) để anh liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên như xin trích lục nguồn gốc đất của cụ T5, đo đạc phần đất tranh chấp ….nhưng anh vẫn không thể làm thủ tục sang tên được. Ngày 13/6/2020, bà D đã làm thủ tục uỷ quyền cho anh, để anh liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên phần đất tranh chấp; việc bà D uỷ quyền cho anh được Văn phòng công chứng Chợ G chứng thực số 1087, quyển số 02-SCT/CK,CĐ. Ngày 05/01/2021, Ủy ban nhân dân xã P đã thực hiện thủ tục thông báo về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho anh. Hết thời hạn thông báo không có ai tranh chấp nhà và đất trên nhưng các bị đơn không chịu ký tên làm thủ tục sang tên cho anh nên phát sinh tranh chấp..

Nay anh yêu cầu bà Nguyễn Ngọc D, anh Nguyễn Minh T2, chị Nguyễn Thị Thùy T và chị Nguyễn Thị Phương T1 tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 357.2m^2 theo kết quả đo đạc ngày 17/3/2023 của Công ty Đ. Phần đất toạ lạc ấp P, xã P, thành phố M, Tiền Giang.

** Bị đơn Nguyễn Ngọc D trình bày:*

Trước năm 2008, bà có vay tiền của bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1955; địa chỉ ấp P, xã P, tp M, tỉnh Tiền Giang nhiều lần. Năm 2008, bà vay thêm bà H 100 triệu đồng, lãi suất thỏa thuận 30%/tháng, thời hạn vay 10 ngày, bà trả lãi theo ngày cho bà H, cụ thể 01 ngày bà trả cho bà H 1.000.000 đồng. Khi vay, bà có viết biên nhận và ký tên vào biên nhận cho bà H, bản chính biên nhận do bà Hoàng g. Bà vay tiền của bà H rất nhiều lần, vay xong bà trả, xong bà vay lại của bà H. Nhưng đến năm 2010, do bà gặp khó khăn không có khả năng trả vốn và đóng lãi cho bà H nên năm 2019, bà H và bà đã tổng kết tiền nợ. Theo đó năm 2019, bà có ký tên vào biên nhận nợ cho bà H với tổng số tiền là 800.000.000 đồng, biên nhận bản chính do bà Hoàng g. Khi ký biên nhận nợ, giữa bà và bà H không có thỏa thuận về lãi suất, thời hạn trả lại số tiền trên. Đến năm 2020, bà H yêu cầu bà và con bà là anh Nguyễn Minh T2 phải bán một phần đất của gia đình bà để cấn trừ số nợ 800 triệu đồng. Do không có tiền trả cho bà H nên bà và anh T2 đã làm giấy tay bán cho bà H phần đất ngang 10m x dài khoảng 20m (hết đất), bản chính giấy bán đất do bà Hoàng g. Khi bà và anh T2 ký tên vào giấy bán đất cho bà H, bà có nói với bà H phần đất trên là của cụ Ngô Thị T5 đứng tên trên giấy tờ. Cụ T5 chưa làm thủ tục sang tên cho bà nhưng bà H vẫn đồng ý.

Sau khi, bà ký tên vào giấy bán đất cho bà H thì bà H thỏa thuận bán lại phần đất trên cho anh Trần Hoàng C. Bà H và anh C thỏa thuận như thế nào thì bà hoàn toàn không biết, giá cả ra sao bà cũng không rõ. Khi bà H và anh C thỏa thuận xong, anh C có làm tờ giấy tay mua bán đất giữa anh C, tôi và Nguyễn Minh T2; bà H cầm tờ giấy tay mua nhà đất và xuống gặp bà, anh T2 yêu cầu bà và T2 ký tên vào giấy mua bán đất với anh C. Đi cùng bà H và anh C còn có hai người đàn ông nữa, do bị áp lực và phía bà H hâm dọa nên bà và anh T2 có ký tên vào giấy bán đất cho anh C vào năm 2020. Tuy nhiên khi ký tên vào giấy bán đất cho anh C, tôi có ghi bổ sung phía dưới chữ ký, chữ viết họ tên của tôi với nội dung là "*Bà H bán phần đất này cho ông C, người nhận tiền là bà H*". Bản chính giấy bán đất năm 2020 là do ông C giữ. Bà xác định không có bán phần đất nào cho anh C. Chữ ký và chữ viết Nguyễn Ngọc D, Nguyễn Minh T2 tại Giấy bán nhà đất đề ngày 20/10/2003 (Giấy 2) không phải chữ ký, chữ viết

của bà và anh T2. Đồng thời, tại kết luận của Phòng K1 Công an tỉnh T đã kết luận chữ viết và chữ ký Nguyễn Ngọc D tại Giấy bán nhà đất đề ngày 20/10/2003 (Giấy 2) không phải của bà.

Ngày 05/3/2022, anh C điện thoại cho bà, yêu cầu bà ra nhà bà H gặp mặt. Tại nhà bà H, có mặt cháu bà H là chị Nguyễn Thị L, anh C yêu cầu bà ký tên vào Bản cam kết để anh C đi làm thủ tục sang tên phần đất mà bà và anh T2 đã ký tên chuyển nhượng cho anh C vào năm 2020. Do tin lời anh C, bà không đọc lại nội dung Bản cam kết mà đã ký tên vào. Khi ký tên vào bản cam kết ngày 05/3/2022, bà có nói với anh C phần đất trên còn đứng tên của cụ Ngô Thị T5 – mẹ chồng bà– nên không làm thủ tục sang tên được nhưng anh C nói anh C sẽ liên hệ để làm thủ tục sang tên. Bà thừa nhận chữ viết, chữ ký Nguyễn Ngọc D tại Bản cam kết đề ngày 05/3/2022 và Giấy bán nhà đất (giấy 1) do ông C cung cấp cho Tòa án là chữ ký, chữ viết của bà; tuy nhiên giấy bán nhà đất (giấy 1) đã bị cắt bỏ phần nội dung "*Bà H bán phần đất này cho ông C, người nhận tiền là bà H*".

Phần đất đang tranh chấp là của mẹ chồng bà đứng tên quyền sử dụng đất là cụ Ngô Thị T5, cụ T5 chết năm 2006, không có di chúc. Bà, chồng bà là ông Nguyễn Văn H1 và các con về chung sống với cụ T5 từ năm 2002 tại phần đất của cụ T5 ở ấp P, xã P. Năm 2002, ông Nguyễn Văn H1 chết do tai nạn giao thông nên cũng trong năm 2002, cụ T5 về xã T sống chung với con trai cụ T5 là ông Nguyễn Văn C1. Đến năm 2006, cụ T5 mất tại xã T. Cụ T5 có 04 người con là ông Nguyễn Văn C1 (chết sau cụ T5), ông Nguyễn Văn H1 (chồng bà D chết năm 2002), bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị N đã chết (chết sau cụ T5). Sau khi cụ T5 chết năm 2006, các hàng thừa kế của cụ T5 chưa làm thủ tục thỏa thuận phân chia phần đất của cụ T5 tại ấp P, xã P. Khi cụ T5 mất thì bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ T5 tại ấp P, xã P do ông Nguyễn Văn C1 giữ. Sau khi ông C1 mất thì con ông C1 là chị Nguyễn Thị Thu H2 cất giữ bản chính giấy đất.

Bà chỉ nợ tiền vay của bà H 800.000.000 đồng, bà chỉ đồng ý trả nợ cho bà H. Bà không có bán đất cho ông C nên với yêu cầu của ông C tôi không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng T4 trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị H, bà H đã chết ngày 25/7/2022. Ông và bà H không có con chung, cha mẹ bà H đã chết trước bà H. Trước đây, bà H có cho bà D vay nhiều lần, số tiền vay trên dưới một tỷ, do việc vay mượn tiền bà H thỏa thuận với bà D nên ông không rõ số tiền vay cụ thể. Năm 2003, do không có khả năng trả tiền nên bà D có yêu cầu bà H nhận chuyển nhượng phần đất

đang tranh chấp để cấn trừ nợ vay. Do không có nhu cầu sử dụng nên bà H có giới thiệu anh C cho bà D, việc thỏa thuận chuyển nhượng là do bà D thỏa thuận trực tiếp với anh C. Sau khi thỏa thuận, bà D và anh C làm giấy mua bán nhà đất và giao tiền tại nhà của ông, có sự chứng kiến của vợ chồng ông. Ông xác định phần đất đang tranh chấp, bà D chuyển nhượng cho anh C, không phải chuyển nhượng cho bà H. Do đã lớn tuổi nên ông đề nghị Tòa án cho ông vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Người làm chứng Nguyễn Ngọc H3 trình bày:*

Bà là người làm công cho doanh nghiệp tư nhân N1, doanh nghiệp đang hoạt động trên phần đất thuê của cụ T5 tại ấp P, xã P. Bà xác định không biết anh C2 là ai, bà cũng không đứng tên trên quyền sử dụng đất đang tranh chấp, bà không có chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho ông C. Bà không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trên và do bận công việc nên bà đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Người làm chứng Nguyễn Thị Ngọc D1 trình bày:*

Ngày 20/10/2003, chị có chứng kiến việc bà D chuyển nhượng cho anh C phần đất tọa lạc ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Giấy bán nhà đất ngày 20/10/2003, chị có đọc nội dung và ký tên. Anh C đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bà D. Do bận công việc nên chị đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Người làm chứng Nguyễn Thị L trình bày:*

Ngày 05/3/2022, tại nhà bà H, anh C và bà D hai bên có làm bản cam kết về việc bà D chuyển nhượng cho anh D2 phần đất tại ấp P, xã P, chị có đọc nội dung bản cam kết và ký tên. Do bận công việc nên chị đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm;

Anh C yêu cầu bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2003 giữa anh C và bà D; anh C xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với anh T2, chị T1 và chị T.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng các điều 147, 159, 227 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng khoản 2 Điều 129 và Điều 500 Bộ luật dân sự; Áp dụng các điều 31 và 75 Luật đất đai năm 1993 sửa đổi, bổ sung năm 2001; Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Hoàng C đối với chị Nguyễn Thị Thùy T, chị Nguyễn Thị Phương T1 và anh Nguyễn Minh T2.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hoàng C đối với bà Nguyễn Ngọc D.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2003 giữa ông Trần Hoàng C và bà Nguyễn Ngọc D có hiệu lực pháp luật.

2.1. Ông Trần Hoàng C được quyền sử dụng thửa đất 294, tờ bản đồ số 18, có diện tích là 280.7m^2 (Ký hiệu T1) + 1.1m^2(Ký hiệu T2) = 281.8m^2 theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 17/3/2023 Của Công ty TNHH Đ; loại đất là đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm. Thửa đất 294, tờ bản đồ số 18 là một phần thửa số 650, tờ bản đồ số 2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 18895 do Ủy ban nhân dân huyện C (nay là Ủy ban nhân dân thành phố M), tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/5/1997 cho hộ bà Ngô Thị T5. Thửa đất tọa lạc tại Ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang và có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp đường bê-tông;

+ Phía Nam giáp phần còn lại của thửa đất 650;

+ Phía Tây giáp phần đất ký hiệu T3 và T4;

+ Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn A. (Có sơ đồ đất kèm theo).

Ông Trần Hoàng C có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2.2. Ông Trần Hoàng C được quyền sở hữu số tiền bồi thường giá trị quyền sử dụng đất là 789.438.000 đồng, theo Quyết định số 12782/QĐ-UBND ngày 16/12/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố M về việc thu hồi đất để thực hiện Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án đầu tư xây dựng công trình cầu R nối tỉnh Tiền Giang và tỉnh Bến Tre và Quyết định số 13198/QĐ-UBND ngày 16/12/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố M về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ để thực hiện Tiểu dự án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án đầu tư xây dựng công trình cầu R nối tỉnh Tiền Giang và tỉnh Bến Tre.

Ông Trần Hoàng C được quyền liên hệ với Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Tiền Giang để nhận số tiền trên theo quy định pháp luật.

2.3. Ghi nhận việc ông Trần Hoàng C tự nguyện bồi thường cho bà Nguyễn Ngọc D giá trị tài sản trên phần đất tranh chấp là 885.500 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, giải thích về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

* Ngày 09/10/2023, bị đơn Nguyễn Ngọc D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu hủy toàn bộ bản án dân sự số 58/2023/DS-ST ngày 19/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc D, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 19/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

[1]. Về thủ tục kháng cáo: Bà Nguyễn Ngọc D nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm quá hạn luật định. Tại Quyết định số 33/2023/QĐ-PT ngày 03/11/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang chấp nhận kháng cáo quá hạn của bà Nguyễn Ngọc D đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 19/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Nội dung xét kháng cáo:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 19/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

"Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2003 giữa ông Trần Hoàng C và bà Nguyễn Ngọc D có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Hoàng C được quyền sử dụng thửa đất 294, tờ bản đồ số 18, có diện tích là 280.7m² (Ký hiệu T1) + 1.1m²(Ký hiệu T2) = 281.8m² theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 17/3/2023 của Công ty TNHH Đ; loại đất là đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm. Thửa đất 294, tờ bản đồ số 18 là một phần thửa số 650, tờ bản đồ số 2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 18895 do Ủy ban nhân dân huyện C (nay là Ủy ban nhân dân thành phố M), tỉnh Tiền Giang cấp ngày 09/5/1997 cho hộ bà Ngô Thị T5. Thửa đất tọa lạc tại Ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang"

Theo hồ sơ vụ án: Cụ Ngô Thị T5, sinh năm 1912 (chết năm 2006) được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 109GCN-DD ngày 06/12/2089 đối với thửa đất số 802, tờ bản đồ số 1R, diện tích 500m², loại đất QT và thửa đất số 803, tờ bản đồ số 1R, diện tích 1.228m², loại đất QT tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ngày 18/9/1996, cụ Ngô Thị T5 có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 20/5/1997 cụ Ngô Thị T5 được Ủy nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0018895QSDĐ/PT đối với các thửa đất số 650, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.140m², loại đất TQ và thửa đất số 655, tờ bản đồ số 2, diện tích 400m², loại đất Q tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang (gọi tắt là thửa đất số 650, 655). Như vậy, thửa đất số 650 là tài sản của cụ Ngô Thị T5.

Cụ Ngô Thị T5 và cụ Nguyễn Văn K (chết) có 04 người con gồm các ông, bà: (i) Nguyễn Thị M, sinh năm 1930 (chết 2019, có chồng là Nguyễn Văn H4, sinh năm 1935, chết năm 2005, có 03 người con gồm: Nguyễn Văn H5, Nguyễn Thị Thu L1, Nguyễn Văn P); (ii) Nguyễn Văn C1, sinh năm 1943 (chết năm 2014, có 04 người con gồm: Nguyễn Thị Thu H2, Nguyễn Thanh X, Nguyễn Thị Phương L2, Nguyễn Phong B); (iii) Nguyễn Thị C3, sinh năm 1946 (chết 2012, có chồng là Nguyễn Văn C4, sinh năm 1943 và 05 người con gồm: Nguyễn Văn V1, Nguyễn Văn P1, Nguyễn Thị D3, Nguyễn Thị P2, Nguyễn Văn T6); (iv) Nguyễn Văn H1, sinh năm 1956 (chết năm 2002, có vợ là Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1960 và 03 người con gồm: Nguyễn Thị Thùy T, Nguyễn Thị Phương T1, Nguyễn Minh T2).

Như vậy, thửa đất số 650, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.140m² tại ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là tài sản của cụ Ngô Thị T5. Cụ Ngô Thị T5 chết không để lại di chúc, do vậy tài sản của cụ Ngô Thị T5 phải do những người thừa kế của cụ T5 định đoạt theo quy định của pháp luật. Tuy vậy, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người thừa kế của cụ Ngô Thị T5 tham gia tố tụng là vi phạm quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, ảnh

hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người thừa kế của cụ Ngô Thị T5.

Vi phạm trên của Tòa án cấp sơ thẩm là nghiêm trọng mà không thể khắc phục tại giai đoạn phúc thẩm, đồng thời để đảm bảo nguyên tắc xét xử sơ thẩm, phúc thẩm, do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc D, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm khắc phục những vi phạm nêu trên, bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của các bên đương sự.

Căn cứ hủy bản án sơ thẩm là do đương sự cung cấp trong giai đoạn xét xử phúc thẩm nên trong trường hợp này không có lỗi của Tòa án cấp sơ thẩm.

[5]. Về án phí: Do bản án dân sự sơ thẩm bị hủy để xét xử lại nên bà Nguyễn Ngọc D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 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.

[6]. Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 19/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Bà Nguyễn Ngọc D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại bà Nguyễn Ngọc D 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005291 ngày 14/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;

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

- TAND thành phố M;
- CCTHADS thành phố M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Lê Huy