TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 304 /2023/DS-PT Ngày 25 - 5 - 2023 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 Huỳnh Việt Tr.

Các Thẩm phán: Ông Võ Thanh Bình.

Ông Võ Ngọc Giàu.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thẩm tra viên 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 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 103/2023/TLPT-DS ngày 11/4/2023 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 11/01/2023 của Toà án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 562/2023/QĐ-PT ngày 13/4/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Châu Văn H, sinh năm 1966 (có mặt).

Nơi cư trú: ấp LN, xã ML B, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn*:

1. Ông Lê Minh H1, sinh năm 1940 (vắng mặt).
2. Anh Lê Khắc Tr, sinh năm 1976 (vắng mặt).
3. Chị Lê Thị T, sinh năm 1978 (vắng mặt).
4. Chị Lê Thị Kim C, sinh năm 1980 (vắng mặt).
5. Chị Lê Thị N, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: ấp 01, xã An Thái Tr, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Anh Nguyễn Trọng Tr1, sinh năm 1974 (có mặt).

Nơi cư trú: ấp 02, xã AH, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

2. Ủy ban nhân dân xã ML B, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Nhựt Kh. Chức vụ: Chủ tịch (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Châu Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Châu Văn H trình bày:

Năm 1978 cha mẹ ông H có cho bà Châu Thị Bé là chị ruột của ông H phần đất trồng lúa diện tích 8.002m^2, tọa lạc tại ấp LN, xã ML B, huyện CB, tỉnh Tiền Giang. Năm 2016 ông H1 và bà Bé có kêu bán phần đất diện tích 3.000m^2 với giá 300.000.000 đồng. Ngày 20/9/2016, ông H đã đặt cọc cho ông H1 và bà Bé số tiền 250.000.000 đồng. Sau đó ông H1 cùng các con đổi ý không bán và xin trả lại tiền cọc và ông H đồng ý. Sau đó ông nghe ông H1 và bà Bé muốn bán toàn bộ diện tích đất 8.002m^2 nên vào ngày 29/4/2017 ông có đến nhà bà Bé thương lượng và bà Bé đồng ý bán cho ông và trong ngày 29/4/2017 bà Bé có đến nhà ông làm giấy thỏa thuận mua bán đất. Chiều ngày 01/5/2017 bà Bé đến nhà ông nhận 300.000.000 đồng tiền cọc, có làm giấy biên nhận và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên hộ Lê Minh H1 có số thửa 329 và 330, diện tích 8.002m^2. Sau khi giao tiền cọc, ông làm thủ tục sang tên thì phát hiện vào ngày 16/10/2017 ông H1 cùng các con ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho anh Nguyễn Trọng Tr1. Ngày 20/01/2018 bà Bé có làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện CB yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2017 giữa ông H1 với ông Tr1. Do ông H1 gây áp lực buộc bà Bé phải rút đơn kiện nên Tòa án nhân dân huyện CB ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Ngày 11/01/2020 bà Bé chết.

Ông H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Châu Thị Bé là ông Lê Minh H1, anh Lê Khắc Tr, chị Lê Thị T, chị Lê Thị Kim C và chị Lê Thị N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Bé ký kết vào ngày 29/4/2017.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2017 giữa ông Lê Minh H1, anh Lê Khắc Tr, chị Lê Thị Kim C với anh Nguyễn Trọng Tr1 được Ủy ban nhân dân xã ML B chứng thực là vô hiệu. Mặc dù bà Bé không có cùng hộ khẩu chung với ông H1 nhưng diện tích đất trên là tài sản chung của ông H1 và bà Bé.

* Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Minh H1, anh Lê Khắc Tr, chị Lê Thị T, chị Lê Thị Kim C và chị Lê Thị N vắng mặt, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ theo quy định của pháp luật nhưng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông H.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trọng Tr1 trình bày :

Ngày 16/7/2017 anh có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Minh H1 phần đất với diện tích 8.002m^2 với giá 120.000.000 đồng/1.000m^2, anh đã giao đủ tiền, đã nhận đất canh tác từ năm 2017 và được Ủy ban nhân dân huyện CB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2018. Việc anh nhận chuyển nhượng đất của ông H1 là đúng theo quy định của pháp luật; tại thời điểm chuyển nhượng thì đất không bị tranh chấp và do ông H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H.

* Ông Trần Nhựt Kh - đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã ML B, huyện CB, tỉnh Tiền Giang không có ý kiến gì.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 11/01/2023 của Toà án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang, đã áp dụng khoản 3 điều 26, khoản 1 điều 35, điểm b khoản 1 điều 227 và khoản 3 điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 119, Điều 423, Điều 500 và Điều 502 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn H về việc yêu cầu:

- Buộc những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Châu Thị Bé là ông Lê Minh H1, anh Lê Khắc Tr, chị Lê Thị T, chị Lê Thị Kim C và chị Lê Thị N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Bé ký kết vào ngày 29/4/2017.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2017 giữa ông Lê Minh H1, anh Lê Khắc Tr và chị Lê Thị Kim C với anh Nguyễn Trọng Tr1 được Ủy ban nhân dân xã ML B chứng thực là vô hiệu. Mặc dù bà Bé không có cùng hộ khẩu chung với ông H1 nhưng diện tích đất trên là tài sản chung của ông H1 và bà Bé.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 12/01/2023, ông Châu Văn H có đơn kháng cáo yêu cầu: xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:

- Ông Châu Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm chưa đưa đủ hàng thừa kế của bà Châu Thị Bé là Lê Thị Minh Hòa và Lê Minh Luật tham gia tố tụng; chưa thu thập đầy đủ chứng cứ về nguồn gốc đất do ông Lê Minh H1 đại diện hộ đứng tên, để xem xét đó có phải là tài sản chung của bà Bé và ông H1 hay không. Đề nghị Hội

đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Lê Minh H1, anh Lê Khắc Tr, chị Lê Thị T, chị Lê Thị Kim C và chị Lê Thị N vắng mặt không rõ lý do, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai; đại diện UBND xã ML B vắng mặt nhưng có văn bản không tham gia suốt quá trình giải quyết vụ án. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện CB cấp cho hộ ông Lê Minh H1 thể hiện: hộ ông H1 được xét cấp theo Danh sách hộ gia đình và cá nhân đăng ký đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bút lục 95 đến 100).

Ông Nguyễn Văn Ánh (Bút lục 08A), ông Nguyễn Văn Sự (Bút lục 08B), ông Võ Văn Thương (Bút lục 08C), ông Nguyễn Văn Hơ (Bút lục 08D) đều xác nhận: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Châu Văn Lưu – cha của bà Châu Thị Bé, là cha vợ của ông Lê Minh H1, do ông Lưu khai hoang, ông Lưu cho bà Bé.

Theo các tài liệu, chứng cứ có hồ sơ vụ án thể hiện: Tại Đơn khởi kiện ngày 20/01/2018 (Bút lục 24), bà Châu Thị Bé – vợ ông Lê Minh H1 khởi kiện ông Lê Minh H1, Lê Khắc Tr, Lê Thị Kim C, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2017 giữa ông Lê Minh H1, Lê Khắc Tr, Lê Thị Kim C với ông Nguyễn Trọng Tr1; bà Bé xác định các thửa đất ông H1, anh Tr và chị C chuyển nhượng cho ông Tr1 là tài sản chung của vợ chồng bà Bé, ông H1; khi ông Lê Minh H1, Lê Khắc Tr, Lê Thị Kim C ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Tr1 không có sự đồng ý của bà Bé. Tại đơn xin xác nhận mối quan hệ hôn nhân ngày 02/3/2018 (Bút lục 16), bà Bé xác định bà và ông H1 xác lập quan hệ hôn nhân từ năm 1968, không có đăng ký kết hôn, có 06 con chung.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, điều tra làm rõ nguồn gốc đất tranh chấp có phải do ông Châu Văn Lưu – cha của bà Châu Thị Bé, là cha vợ của ông Lê Minh H1, do ông Lưu khai hoang; ông Lưu cho bà Bé vào thời gian nào, do ai trực tiếp canh tác thửa đất và có phải là tài sản chung của bà Bé và ông H1 hay không; nếu quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng bà Bé, ông H1

thì tại sao lại cấp quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, các thành viên trong hộ có đóng góp như thế nào. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Châu Văn H xác định: Bà Bé sau đó đã rút đơn khởi kiện, tuy nhiên hồ sơ vụ án không thể hiện kết quả giải quyết vụ kiện tranh chấp giữa bà Bé với ông H1; từ đó để có cơ sở xác định quyền về tài sản của bà Bé trong phần đất tranh chấp.

[2.2] Tại Công văn số 63/UBND-NC ngày 15/01/2021 (Bút lục 102), Ủy ban nhân dân huyện CB xác định: *Qua xem xét Báo cáo số 17/BC-UBND ngày 11/01/2021 của Ủy ban nhân dân xã ML B thì tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa số 329, diện tích 7.060m^2 và thửa số 330, diện tích 942m^2, cùng tờ bản đồ số MLBC4, ngày 02/10/1997, hộ ông Lê Minh H1 có 03 thành viên gồm: Lê Minh H1, Lê Khắc Tr, Lê Thị Kim C*. Nhưng theo xác nhận của Công an xã An Thái Tr ngày 14/7/2020 (Bút lục 54) thì trước năm 2017, hộ bà Châu Thị Bé gồm các thành viên: Châu Thị Bé, Lê Thị Kim N, Lê Thị Kim T, ***Lê Thị Kim C***, Lê Thị Minh Hòa, Nguyễn Lê Tuấn Kiệt, Trình Kiều An, Hồ Ngọc Trâm Anh, Hồ Ngọc Trúc Anh, **Lê Minh H1**. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2017 (Bút lục 95 đến 100) giữa hộ ông Lê Minh H1 có 03 thành viên gồm: Lê Minh H1, Lê Khắc Tr, Lê Thị Kim C với ông Nguyễn Trọng Tr1 thể hiện ông Lê Minh H1, Lê Khắc Tr, Lê Thị Kim C đăng ký thường trú tại ấp LN, xã ML B, huyện CB, tỉnh Tiền Giang. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cấp sơ thẩm tống đạt cho bị đơn Lê Minh H1, Lê Khắc Tr, Lê Thị Kim C tại nơi cư trú ấp 01, xã An Thái Tr, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, điều tra làm rõ mâu thuẫn trong việc đăng ký nơi cư trú các nhân khẩu của hộ ông H1 tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo văn bản của Ủy ban nhân dân huyện CB với xác nhận của Công an xã An Thái Tr; chưa làm rõ hộ ông Lê Minh H1 đăng ký cư trú tại xã ML B, huyện CB, tỉnh Tiền Giang gồm những thành viên nào, bà Bé có đăng ký cư trú tại xã ML B hay không, lý do gì ông H1 cùng có đăng ký cư trú tại hộ bà Bé ở xã An Thái Tr và xã ML B.

[2.3] Ngày 16/10/2017 hộ ông Lê Minh H1 có 03 thành viên gồm: Lê Minh H1, Lê Khắc Tr, Lê Thị Kim C ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Trọng Tr1 thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất gồm: thửa số 272, diện tích 905,1m^2, thửa số 273, diện tích 2.709,7m^2, thửa 274, diện tích 4.224,6m^2, cùng tọa lạc tại ấp LN, xã ML B, huyện CB, tỉnh Tiền Giang (Bút lục 21). Ông Tr1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Bút lục 116 đến 118). Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không có sự đồng ý của bà Châu Thị Bé.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, điều tra làm rõ tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, anh Tr, chị C với ông Tr1 thì giữa bà Châu Thị Bé và ông Lê Minh H1 còn tồn tại quan hệ hôn nhân hay không, trường hợp đã ly hôn thì có giải quyết về tài sản chung đối với phần đất các thửa đất nêu trên hay không; lý do gì bà Bé không có ký tên trong hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2017 giữa ông Lê Minh H1, Lê Khắc Tr, Lê Thị Kim C với ông Nguyễn Trọng Tr1.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H xác định: hàng thừa kế của bà Bé còn có Lê Minh Luật và Lê Thị Minh Hòa, là con của bà Bé, hiện nay 02 người này đã chết; anh Luật có vợ là Nguyễn Thị Tưởng và 02 người con cư trú tại xã ML B, huyện CB, tỉnh Tiền Giang; chị Hòa có 02 người con không rõ nơi cư trú; đồng thời ông H yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng đặt cọc giữa ông H và bà Châu Thị Bé, buộc hàng thừa kế của bà Châu Thị Bé trả lại cho ông tiền đặt cọc ông đã giao cho bà Bé 300.000.000 đồng và phạt cọc.

Xét thấy: Trình bày về hàng thừa kế của bà Bé của ông H phù hợp với xác nhận của Công an xã An Thái Tr ngày 14/7/2020 (Bút lục 54) về thành viên hộ bà Châu Thị Bé có chị Lê Thị Minh Hòa được xác định là con của bà Bé.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, điều tra làm rõ về hàng thừa kế của bà Châu Thị Bé để đưa họ tham gia tố tụng như chị Lê Thị Minh Hòa (đã chết) và Lê Minh Luật (đã chết năm 2012, Bút lục 155) và chưa giải quyết hợp đồng đặt cọc giữa bà Châu Thị Bé với ông H, là chưa giải quyết toàn diện tranh chấp giữa các đương sự.

[2.5] Ngoài ra, trong hồ sơ vụ án thể hiện có Thông báo kết quả thu thập chứng cứ (Bút lục 184), nhưng là của vụ án khác, không phải vụ án tranh chấp giữa ông Châu Văn H với ông Lê Minh H1…, do đó đề nghị rút kinh nghiệm.

Xét thấy: Các thiếu sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Để đảm bảo 02 cấp xét xử, Hội đồng xét xử quyết định hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Do hủy bản án sơ thẩm, nên chưa xem xét đến các yêu cầu kháng cáo của ông Châu Văn H.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm nên ông Châu Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 11/01/2023 của Toà án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện CB giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm được xác định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Ông Châu Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại ông H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010846 ngày 12/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CB.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện CB;
- CCTHADS huyện CB;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

DSPT-2023-H

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

Huỳnh Việt Trung