

Bản án số: 274/2024/DS-PT

Ngày 18-11-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; hợp
đồng cầm cố đòi lại quyền sử dụng
đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hoàng Vũ.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Ngọc Linh và Bà Ngô Ngọc Phi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thiều Thanh Bội Giao - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14, 18 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 213/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng cầm cố đòi lại quyền sử dụng đất; yêu cầu bồi thường thiệt hại*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 290/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Đào Văn E, sinh năm 1978 (có mặt);

1.2. Bà Lương Thị Kim H, sinh năm 1980 (có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ B, ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh An Giang.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Đặng Minh C (có mặt);

2. Bà Lê Thị Thu T (có mặt);

Là Luật sư của Công ty L – Đoàn Luật sư Thành phố H.

Địa chỉ trụ sở: Phòng 2007, Tầng B, Toà nhà C2 Dự án D.Capitale, Số A T, phường T, Quận C, thành phố Hà Nội.

Địa chỉ chi nhánh: Số G đường T, phường D, Quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Phan Thanh T1, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, thị xã T, tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Phan Thị T2, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số C, ấp V, xã C, thị xã T, tỉnh An Giang.

3.2. Ông Nguyễn Phước N, sinh năm 1984 (vắng mặt);

3.3. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ C, ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh An Giang.

3.4. Bà Trần Kim Đ, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, thị xã T, tỉnh An Giang.

3.5. Văn phòng C2 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số C T, khóm L, xã L, thị xã T, tỉnh An Giang.

- Người kháng cáo: Ông Phan Thanh T1 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đào Văn E và bà Lương Thị Kim H trình bày:

Ngày 02/11/2020, vợ chồng ông E, bà H có nhận chuyển nhượng của ông Phan Thanh T1 diện tích 21.513m² đất, đất trồng lúa, tờ bản đồ 58, thửa số 181, 182, 183 và 184; đất tọa lạc: Ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh An Giang theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2020 tại Văn phòng C2, số tiền 1.290.000.000đ nhưng giá ghi trên Hợp đồng chuyển nhượng là 860.000.000đ (mục đích tránh thuế). Đến ngày 23/11/2020, vợ chồng ông E, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS12543.

Sau khi làm Hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông E, bà H tiếp nhận diện tích đất chuyển nhượng nêu trên nhưng không tiến hành đo đạc, bàn giao trên thực địa. Cuối tháng 11/2020, sau khi gặt lúa vợ chồng ông E, bà H mời ông T1 đến đo đất, cắm ranh phát hiện thiếu 3000m², thực tế ông T1 chỉ giao cho vợ chồng ông E, bà H diện tích khoảng 18.500m². Ông T1 thỏa thuận với vợ chồng ông E, bà H sẽ giao thêm 3000m² (nằm trong giấy chứng nhận 6000m² do bà Nguyễn Thị C1 - bà nội ông T1 đứng tên). Bên cạnh đó, ông T1 tiến hành cầm cố cho vợ chồng ông E, bà H phần đất diện tích 3000m² còn lại (nằm trong giấy chứng nhận 6000m² do bà C1 đứng tên), với giá 120.000.000đ, không thời hạn. Sau đó, vợ chồng ông E, bà H phát hiện diện tích 18.500m² do ông T1 giao trước đó chỉ có diện tích 10.701m² đất (thuộc thửa 181, 183 theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/11/2020), còn lại 7.799m² của ai vợ chồng ông E, bà H

không biết nhưng không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông E, bà H, hiện tại phần diện tích 7.799m² do ông H1 và ông N đang quản lý và sử dụng.

Đối với diện tích 3000m² đất (nằm trong giấy chứng nhận 6000m² do bà C1 đứng tên) do ông T1 giao thêm cho vợ chồng ông E, bà H sau này và diện tích 3000m² còn lại (nằm trong giấy chứng nhận 6000m² do bà C1 đứng tên) do ông T1 cầm cố cho vợ chồng ông E, bà H với giá 120.000.000đ hiện tại ông H1 và ông N đang quản lý và sử dụng. Như vậy, trên thực tế ông T1 chỉ giao cho vợ chồng ông E, bà H diện tích 10.701m² đất (thuộc thửa 181, 183 theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/11/2020), còn lại diện tích 10.812m² đất (thuộc thửa 182, 184 theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/11/2020) ông T1 chưa giao cho vợ chồng ông E, bà H.

Do ông T1 không giao cho vợ chồng ông E, bà H đúng theo diện tích đất đã chuyển nhượng, diện tích đất cầm cố nên vợ chồng ông E, bà H yêu cầu:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2020) diện tích 21.513m² đất, loại đất trồng lúa nước, thửa số 181, 182, 183 và 184 (nay thửa 181, 182, 184) tại tờ bản đồ số 58 giữa vợ chồng ông Đào Văn E, bà Lương Thị Kim H với ông Phan Thanh T1.

- Yêu cầu bà Phan Thị T2 cùng ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Phước N giao trả lại 02 thửa đất 182, 184, diện tích 10.224m² đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS12543 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho vợ chồng ông E, bà H.

- Yêu cầu bà Phan Thị T2 phải bồi thường thiệt hại sản xuất cho vợ chồng ông E, bà H với giá 800.000đ/1000m²/vụ x 10.812m² x 6 vụ = 51.840.000đ. Và số tiền phát sinh từ ngày 27/12/2022 cho đến khi xét xử xong.

Trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2020 diện tích 21.513m² đất, loại đất trồng lúa nước, thửa số 181, 182, 183 và 184 (nay thửa 181, 182, 184) tại tờ bản đồ số 58 giữa ông E, bà H với ông Phan Thanh T1 không thực hiện được một phần (đối với 02 thửa đất 182, 184, diện tích 10.224m² đất do bà T2 quản lý, sử dụng) thì vợ chồng ông E, bà H yêu cầu hủy bỏ một phần hợp đồng chuyển nhượng nêu trên và yêu cầu ông Phan Thanh T1 trả lại cho ông E, bà H số tiền 613.440.000đ, lãi suất theo quy định của pháp luật kể từ ngày 02/11/2020.

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 6.000m² tọa lạc ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh An Giang giữa vợ chồng ông E, bà H với ông Phan Thanh T1 và bà Trần Kim Đ là vô hiệu, yêu cầu ông T1 và bà Đ phải có trách nhiệm liên đới trả cho vợ chồng ông E, bà H số tiền 100.000.000đ và lãi suất theo quy định của pháp luật, từ ngày 02/01/2021 cho đến khi Tòa án xét xử xong.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông E và bà H yêu cầu công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 11.289m² đất thuộc thửa số 181, 183 tờ bản đồ số 58 lập ngày 02/11/2020, giữa ông Đào Văn

E, bà Lương Thị Kim H và ông Phan Thanh T1 là có hiệu lực pháp luật; Hủy bỏ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 10.224m² đất thuộc thửa số 182, 184, tờ bản đồ số 58 lập ngày 02/11/2020, giữa ông Đào Văn E, bà Lương Thị Kim H và ông Phan Thanh T1. Còn các yêu cầu khác thì rút lại.

Quá trình tố tụng bị đơn ông Phan Thanh T1 trình bày: Trước đây, cụ Phan Văn H2 và cụ Trần Thị N1 (là cha mẹ của ông Phan Thanh T1) cùng là chủ sở hữu quyền sử dụng đất 21.513m², đất trồng lúa, tọa lạc: Ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh An Giang. Năm 2016, do cụ H2 bệnh nan y nên trước khi qua đời, cụ H2 và cụ N1 đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T1 và ông trực tiếp canh tác diện tích đất lúa (không rõ bao nhiêu). Đến năm 2020, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên ông T1 đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất đang canh tác (không rõ bao nhiêu) cho vợ chồng ông E và bà H.

Ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất đang canh tác cho vợ chồng ông E, bà H với giá 60.000.000đ/1000m², diện tích 21.513m² x 60.000.000đ là 1.290.000.000đ, ông T1 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 1.290.000.000đ. Ngày 02/11/2020, ông T1 và vợ chồng ông E, bà H tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2, giá ghi trong Hợp đồng là 860.000.000đ để tránh thuế. Sau đó, vợ chồng ông E, bà H đã được Sở Tài N2 và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi làm Hợp đồng chuyển nhượng xong, ông T1 đã giao cho vợ chồng ông E, bà H diện tích đất chuyển nhượng nêu trên nhưng không tiến hành đo đạc, bàn giao trên thực địa, diện tích đất này đang gieo lúa được 40 ngày tuổi. Cuối tháng 11/2020, sau khi gặt lúa vợ chồng ông E, bà H có mời ông T1 đến đo đất, cắm ranh thì phát hiện thiếu 3000m². Trên thực tế, ông T1, giao cho vợ chồng ông E, bà H diện tích khoảng 18.500m². Ông T1 thỏa thuận cùng vợ chồng ông E, bà H sẽ giao thêm 3000m² (đất này trước đây ông H2 cầm cố cho ông Út T3, với số tiền 180.000.000đ). Ông T1 trả tiền cầm cố cho ông Út T3 để nhận lại 6000m² mà ông H2 đã cố cho ông Út T3, để bù vào phần vào 3000m² giao còn thiếu cho vợ chồng ông E và bà H. Sau đó, vợ chồng ông E, bà H phát hiện diện tích 18.500m² do ông T1 giao trước đó chỉ có diện tích 10.701m² đất (thuộc thửa 181, 183 theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/11/2020), còn lại 7.799m² không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông E, bà H và báo cho ông T1 biết phần diện tích 7.799m² do ông H1 và ông N đang quản lý và sử dụng. Đối với diện tích 3000m² đất (đất này trước đây ông H2 cầm cố cho ông Út T3 với số tiền 180.000.000đ) do ông T1 giao thêm cho vợ chồng ông E, bà H, hiện tại ông H1 và ông N đang quản lý và sử dụng.

Sau khi xảy ra tranh chấp, ông T1 có khiếu nại Ủy ban nhân dân xã T, thị xã T, tỉnh An Giang thì bà T2, ông H1, ông N thỏa thuận trao đổi đất với ông E cho đúng thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phía bà T2, ông H1, ông N đến nay không thực hiện. Sau khi nhận tiền chuyển nhượng của vợ chồng ông E, bà H thì ông T1 đã giao diện tích đất chuyển

nhượng cho vợ chồng ông E, bà H. Phần diện tích đất giao cho vợ chồng ông E, bà H có đúng như diện tích và thửa đất đã chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C2 ngày 02/11/2020 hay không thì ông T1 không biết vì không có tiến hành đo đạc, định vị trên thực tế. Ông T1 đã giao đủ phần diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông E, bà H nên không đồng ý theo yêu cầu của vợ chồng ông E, bà H và không còn trách nhiệm.

Về phần 100.000.000đ vợ chồng ông T1, bà Đ nợ vợ chồng ông E, bà H thì ông T1 xin trả 20.000.000đ/năm vì hiện nay vợ chồng ông T1, bà Đ rất khó khăn, không có khả năng trả nợ một lần 100.000.000đ cho vợ chồng ông E, bà H được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim Đ trình bày: Bà Đ và ông T1 cầm cố cho ông E và bà H 3.000m² đất (nằm trong giấy chứng nhận 6000m², bà Đ không biết ai đang đứng tên và bà Đ cũng không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên), giá 120.000.000đ, tọa lạc ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh An Giang. Trước đây, ông Phan Văn H2 (là ba chồng bà Đ) có cầm cố cho ông Trần Văn B 6000m², với giá 180.000.000đ, khi ông T1 chuyển nhượng đất và giao đất thiếu cho ông E, bà H thì mới thỏa thuận giao thêm 3.000m² đất (nằm trong giấy chứng nhận 6000m²), còn lại 3.000m² đất (nằm trong giấy chứng nhận 6000m²) thì cố cho ông E, bà H giá 120.000.000đ. Khi cố đất cho ông E, bà H giữa bà Đ, ông T1 với ông E, bà H có lập hợp đồng cố đất (Tờ cố đất), nội dung do ông E, bà H soạn thảo sẵn nội dung, đưa cho vợ chồng ông T1, bà Đ đọc và đồng ý ký tên. Sau khi các bên ký tên vào tờ cố đất ông E, bà H đưa cho vợ chồng ông T1 và bà Đ số tiền 120.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền, vợ chồng ông T1, bà Đ có chỉ đất cho ông E, bà H nhưng khi ông E, bà H vào quản lý, sử dụng thì phía ông H1, ông N vào chiếm sử dụng. Sau đó, ông E, bà H đòi tiền lại thì bà Đ và ông T1 trả được 20.000.000đ, còn lại 100.000.000đ. Bà đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông E, bà H; đồng ý trả cho ông E, bà H 100.000.000đ nhưng trả dần theo khả năng và yêu cầu không tính lãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 trình bày: Ngày 02/11/2020, Văn phòng C2 có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thanh T1 với ông Đào Văn E và bà Lương Thị Kim H.

Sau khi xem xét bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các thông tin cá nhân tham gia giao dịch dân sự Văn phòng C2 nhận thấy có đủ điều kiện và đã chứng nhận cho hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 551, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/11/2020. Trong lúc trao đổi trước khi ký hợp đồng bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng không bên nào cung cấp thông tin về thực trạng thửa đất có bên thứ ba chiếm giữ, cho nên Văn phòng C2 hoàn toàn không biết sự việc dẫn đến việc tranh chấp này.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 551 của Văn phòng C2 chứng nhận thì tùy thuộc vào Quý Tòa xem xét, nhưng Văn phòng C2 hoàn toàn không có lỗi trong vụ việc này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T2, ông Nguyễn Phước N và ông Nguyễn Văn H1 từ chối nhận các văn bản tố tụng và không trình bày ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 22/6/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn E, bà Lương Thị Kim H đối với ông Phan Thanh T1 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2020”.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 11.289m² đất với các điểm mìa 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 21, 20 thuộc thửa số 181, tờ bản đồ số 58 lập ngày 02/11/2020, giữa ông Đào Văn E, bà Lương Thị Kim H và ông Phan Thanh T1 là có hiệu lực pháp luật.

Hủy bỏ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 10.224m² đất với các điểm mìa 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 thuộc thửa số 182, 184, tờ bản đồ số 58 lập ngày 02/11/2020, giữa ông Đào Văn E, bà Lương Thị Kim H và ông Phan Thanh T1.

(Kèm theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh T4 ngày 02 tháng 02 năm 2023).

Buộc ông Phan Thanh T1 phải hoàn trả cho ông Đào Văn E, bà Lương Thị Kim H số tiền 613.440.000đ.

Ông Đào Văn E, bà Lương Thị Kim H, ông Phan Thanh T1 được quyền liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn E đối với ông Phan Thanh T1, bà Trần Kim Đ về việc “tranh chấp hợp đồng đồng cầm cố quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất theo “TỜ CỐ ĐẤT” giữa ông E với vợ chồng ông T1, bà Đ là vô hiệu. Ông T1, bà Đ có trách nhiệm trả lại cho ông E số tiền 100.000.000đ.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông E, bà H về việc ông E, bà H yêu cầu bà Phan Thị T2 cùng ông Nguyễn Văn H1, ông Nguyễn Phước N giao trả lại diện tích 10.224m² đất (thuộc thửa đất 182, 184), tờ bản đồ số 58 cho vợ chồng ông E, bà H; yêu cầu bà Phan Thị T2 phải bồi thường thiệt hại sản xuất cho vợ chồng ông E, bà H với giá 800.000đ/1000m²/vụ x 10.812m² x 6 vụ = 51.840.000đ, số tiền lãi phát sinh từ ngày 27/12/2022 cho đến khi xét xử xong; yêu cầu đối với phần lãi suất của số tiền cầm cố quyền sử dụng đất 100.000.000đ và đối với phần lãi suất của số tiền 613.440.000đ.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà H về việc bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất diện tích 6.000m² tọa lạc ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh An Giang giữa bà H với ông Phan Thanh T1 và bà Trần Kim Đ là vô hiệu và yêu cầu ông T1 và bà Đ phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà H số tiền 100.000.000đ, lãi suất theo quy định của pháp luật, từ ngày 02/01/2021 cho đến khi Tòa án xét xử xong.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 09/7/2024, ông Phan Thanh T1 kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang. Yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Thanh T1 và vợ chồng ông Đào Văn E, bà Lương Thị Kim H và số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) của số tiền cầm cố quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và nguyên đơn ông Đào Văn E, bà Lương Thị Kim H trình bày: thống nhất với quyết định của bản án sơ thẩm; không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông T1, không đồng ý việc ông T1 xin trả dần đối với số tiền 100.000.000đ; trường hợp nếu hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì buộc ông T1 phải trả một lần toàn bộ số tiền đã nhận của nguyên đơn.

- Ông T1 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Cụ thể: đồng ý trả số tiền 100.000.000đ tiền cầm cố đất, nhưng do hoàn cảnh khó khăn xin được trả dần mỗi năm 20.000.000đ cho đến khi dứt nợ. Không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm hủy bỏ một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu trả lại đất thì phải trả hết đất chứ không đồng ý trả một phần như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Hủy bản án dân sự sơ thẩm do phần diện tích đất chuyển nhượng giữa các bên hiện đã được nguyên đơn thế chấp cho Ngân hàng N3 để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ nhưng cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng là bỏ sót người tham gia tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm xác minh về nguồn gốc đất từ trường ấp, cán bộ địa chính đối với đất tranh chấp là chưa đúng thẩm quyền cung cấp thông tin nhưng đã sử dụng làm chứng cứ xét xử là chưa đúng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Phan Thanh T1 kháng cáo hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo thì thấy:

[2.1] Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Tòa án nhận được công văn số 1966/CNTC-CCTT ngày 08/11/2024 của Văn phòng Đ1 – chi nhánh T4 với nội dung sau: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12543 hiện đang thế chấp tại Ngân hàng N3, chi nhánh T4, ngày 16/11/2021*” và tại phiên tòa phúc thẩm ông E, bà H trình bày sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất chuyển nhượng của ông T1 thì ông bà đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ vay tài sản nhưng do không hiểu biết pháp luật nên không cung cấp thông tin này cho tòa án cấp sơ thẩm.

[2.2] Xét thấy, ngày 16/11/2021 phía nguyên đơn đã thế chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang tranh chấp thuộc thửa số 181, 182, 183, 184, tờ bản đồ số 58 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS12543 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông Đào Văn E và bà Lương Thị Kim H ngày 23/11/2020 cho Ngân hàng N3 - chi nhánh T4. Do đó, việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn sẽ ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không đưa Ngân hàng tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bỏ sót người giam gia tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Do đó, cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Điều này phù hợp với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa. Tuy nguyên đơn không hiểu biết pháp luật nên đã không cung cấp thông tin việc thế chấp đất cho Tòa án cấp sơ thẩm là khách quan, nhưng cấp sơ thẩm cũng cần phải rút kinh nghiệm để giải quyết vụ án được đúng và triệt để.

[2.4] khi giải quyết lại cấp sơ thẩm cần xem xét thẩm định đối với vị trí phần đất mà bị đơn đã giao cho nguyên đơn, để xác định lại phía bị đơn đã giao cho nguyên đơn các phần diện tích đất nào khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có đúng các thửa đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà phía bị đơn đã được cơ quan có thẩm quyền cấp và chuyển nhượng cho phía nguyên đơn hay không, làm cơ sở xác định khi giao đất bị đơn có thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không?

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm phúc thẩm và các chi phí tố tụng khác: do bản án sơ thẩm bị hủy nên ông Phan Thanh T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; đối với án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được giải quyết lại khi vụ án được giải quyết sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; khoản 3 Điều 148; khoản 2 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 của 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.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 22/6/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, xử lý đối với tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Thanh T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008147 ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

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

Noinhận:

- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV&THA tỉnh;
- TAND thị xã Tân Châu;
- Chi cục THADS thị xã Tân Châu;
- Tòa Dân sự;
- Đường sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Hoàng Vũ