

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 164/2022/DS-PT
Ngày 23-7-2022
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 BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán:

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 102/2022/TLPT-DS ngày 17/5/2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2022/DS-ST ngày 07/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 102/2022/QĐ-PT ngày 01/6/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1945

Địa chỉ: Ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Huỳnh Kiến Cát P, sinh năm 1978; địa chỉ: Số nhà 101C M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Bùi Văn N, sinh năm 1970

2.2. Bà Kim Thị Kim E, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Văn L - Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy Ban nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Văn N1 - Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Châu Thanh T - Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Võ Thị L1 (đã chết) có hai thửa đất là thửa số 131 diện tích 2.439,1m² và thửa 173 diện tích 2.237,5m², cùng tờ bản đồ số 23 (qua đo đạc thực tế thửa số 131 có diện tích 2.419,8m² và thửa 173 có diện tích 2.232,9m²) tọa lạc tại Ấp 2, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre. Vào năm 2000, ông Đ và Bà L1 do phải về Đồng Nai sinh sống nên gửi hai thửa đất này lại cho ông N và bà Kim Em giữ hộ. Cứ mỗi năm ông Đ, Bà L1 trở về thì ông N, bà Kim Em đưa lại tiền thu hoạch hoa màu trên đất cho ông bà.

Đến năm 2015, ông N, bà Kim Em có yêu cầu ông Đ, Bà L1 cho vợ chồng ông N thuê với giá là 10.000.000đồng/năm. Nhưng từ khi hai bên lập hợp đồng thuê đất cho đến nay, ông N, bà Kim Em không trả tiền thuê đất như đã thỏa thuận. Do Bà L1 bị bệnh nên toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ, Bà L1 đều giao cho ông N, bà Kim Em giữ hộ. Đến ngày 20/3/2016, Bà L1 bị bệnh nặng và chết, sau khi lo hậu sự cho Bà L1 xong, ông Đ đòi lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông mới biết ông N, bà Kim Em đã giả chữ ký của ông và Bà L1 để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N, bà Kim Em. Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 28/7/2015 là ngày ông Đ đang đi khám bệnh tại phòng khám ở Đồng Nai, còn Bà L1 đang bị bệnh nặng và xuất viện về tại nhà ở xã Tân Hưng, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai nên không thể nào ông bà cùng ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Việc ông N, bà Kim Em được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông hoàn toàn không hay biết. Ông Đ khẳng định “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 28/7/2015 không phải do ông và Bà L1 ký tên. Mặt khác, thông tin về 02 giấy chứng minh nhân dân của ông Đ, Bà L1 đều sai sự thật về ngày tháng cấp chứng minh nhân dân và nơi thường trú.

Hiện phần đất đang tranh chấp do ông N và bà Kim Em đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang canh tác, sử dụng, hưởng hoa lợi. Trên đất chỉ có cây trồng do ông N và bà Kim Em tự trồng không có công trình kiến trúc. Đối với các cây trồng mà ông Đ trồng trước khi cho ông N, bà Kim Em thuê đất thì ông N, bà Kim Em đã đốn bỏ hết. Do ông N và bà Kim Em tự trồng các cây trồng trên đất và hưởng hoa lợi từ lâu nên ông Đ không có trách nhiệm bồi thường những tài sản, cây trồng có trên đất. Ông Đ yêu cầu ông N, bà Kim Em phải bồi thường 40 cây dừa trên đất của ông bằng cách thay thế 40 cây dừa trên đất hiện tại do ông N, bà Kim Em trồng, còn số hoa màu trên đất khác thì ông N, bà Kim Em tự di dời. Phần đất trước đây có 06 cái mương như phía ông N và bà Kim Em trình bày nhưng hiện tại phía ông N và bà Kim Em đã bơm cát lấp hết. Do đó, phía ông N,

bà Kim Em phải móc lên lấy lại phần cát lấp mương để trả lại hiện trạng 06 cái mương như cũ. Cụ thể, ông Đ yêu cầu:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2015, số chứng thực 126 quyền 01/2015 TP/CC/HĐGD của UBND xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Võ Thị L1 với ông Bùi Văn N, bà Kim Thị Kim E.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 528335 của UBND huyện G cấp cho ông Bùi Văn N, bà Kim Thị Kim E.

Buộc ông Bùi Văn N, bà Kim Thị Kim E có trách nhiệm trả lại cho ông Đ 02 thửa đất số 131, 173, cùng tờ bản đồ 23, cùng tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ông Nguyễn Văn Đ đồng ý với kết luận giám định số: 235/2017/GĐTL ngày 28/12/2017 của Phòng Kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Bến Tre, ông đồng ý với kết quả đo đạc ngày 07/6/2018 của hồ sơ trước và kết quả định giá ngày 14/10/2021, không có yêu cầu đo đạc, định giá và không yêu cầu giám định lại.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn là ông Bùi Văn N và bà Kim Thị Kim E trình bày:

Vào ngày 28/7/2015, ông N và bà Kim Em có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ và Bà L1 đối với 02 phần đất có diện tích là 2439,1 m², thuộc thửa số 131 và diện tích 2.237,5 m², thuộc thửa 173, cùng tờ bản đồ số 23, cùng tọa lạc tại ấp 2, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre với giá là 120.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân xã L, huyện G chứng thực hợp đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, ông N và bà Kim Em đã giao đủ số tiền chuyển nhượng đất cho phía ông Đ, Bà L1 và tiến hành nhận đất theo hợp đồng. Phía ông N và bà Kim Em đã cải tạo đất, trồng hoa màu, không có xây dựng công trình kiến trúc. Hiện đất do ông N và bà Kim Em đứng tên, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trực tiếp quản lý sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Ông N, bà Kim Em không đồng ý với tất cả các yêu cầu của phía ông Đ. Trường hợp Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ thì ông N, bà Kim Em không có yêu cầu ông Đ bồi hoàn công sức cải tạo và cây trồng trên đất.

Ông N, bà Kim Em đồng ý với trích lục hồ sơ kết quả đo đạc và biên bản định giá, các tài liệu chứng cứ mà Tòa án thu thập trong quá trình giải quyết vụ án, không có yêu cầu khác.

Theo bản ý kiến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện G, ý kiến trong đơn xin vắng mặt trong buổi hòa giải và xét xử của ông Châu Thanh T là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện G trình bày:

Năm 1996, đo đạc theo không ảnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn xã L, hộ ông Nguyễn Văn Đ kê khai đăng ký và được Ủy Ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/10/1996 gồm các thửa đất 910, tờ bản đồ số 3 diện tích 2.850m²; thửa số 1398 tờ bản đồ số 3 diện tích 2.700m²; thửa số 1606, tờ bản đồ số 3 diện tích 300m²; thửa số 1607, tờ bản đồ số

3 diện tích 2.000m². Sau khi đo đạc tọa độ trên địa bàn xã L, ông Nguyễn Văn Đ làm đơn yêu cầu cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc các thửa 131, tờ bản đồ 23, diện tích 2.439m²; thửa 173, tờ bản đồ 23; diện tích 2.237,5m² và được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/02/2013.

Ngày 28/7/2015, ông Đ và Bà L1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N và bà Kim Em với tổng diện tích 4.676,6 m², thuộc thửa 131, 173, cùng tờ bản đồ số 23, cùng tọa lạc tại xã L, huyện G được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực hợp đồng. Đến ngày 26/8/2015, ông N và bà Kim Em được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là đúng quy định pháp luật.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện G đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2022/DS-ST ngày 18/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện G đã áp dụng 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 xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ đối với ông Bùi Văn N và bà Kim Thị Kim E về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Đ, Bà L1 với ông N, bà Kim Em; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N, bà Kim Em và yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất thửa đất 131 và thửa đất 173, cùng tờ bản đồ 23, cùng tọa lạc tại xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 17/3/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, bà P trình bày: Ngày 20/7/2022, bà có cung cấp chứng cứ là giấy làm chứng của ông Bùi Văn Phương có nội dung từ ngày 27/7/2015 đến ngày 30/7/2015 ông Đ ở nhà tại Đồng Nai; chứng cứ về việc quản lý đất tranh chấp do những chủ đất xung quanh làm chứng đề nghị Hội đồng xem xét. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nhiều sai sót và mâu thuẫn giữa: Trình bày của ông S và ông T so với lời khai tại Tòa án của ông N; giữa ông S và ông T trình bày cũng mâu thuẫn với nhau; việc chứng thực hợp đồng có nhiều sai sót và sai sót nhiều lần nên không phải là sai sót đơn giản thông thường; Ủy ban nhân dân xã chứng thực nhưng không có lưu là không phù hợp; chứng minh của ông Đ đã quá hạn; thông tin hộ khẩu của ông Đ, Bà L1 cũng có sai sót. Do đó, hợp đồng này không có giá trị, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn ông N, bà E không đồng ý với nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Đ là có cơ sở vì: Hồ sơ thể hiện ngày 28/7/2015 ông Đ, Bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất cho ông N, bà E có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, sau đó bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng, bị đơn đã giao đủ tiền, cải tạo đất, trồng dừa, thu hoa lợi trên đất gần 07 năm. Ông T xác nhận ông Đ, Bà L1, ông N, bà E có đến Ủy ban nhân dân xã ký tên chuyển nhượng, hợp đồng do các bên soạn sẵn, các bên ký tên trước mặt ông. Ông S cũng xác nhận ông T trình bày là đúng. Từ đó, có đủ cơ sở khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Vụ án còn nhiều mâu thuẫn, cần thu thập thêm chứng cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 259 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, tạm ngừng phiên tòa để thu thập bổ sung chứng cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc các thửa 131 và 173 cùng tờ bản đồ số 23, tọa lạc xã L, huyện G có tổng diện tích theo giấy chứng nhận cấp cho ông Bùi Văn N và bà Kim Thị Kim E là 4.676,6m². Trong quá trình tố tụng, các bên đương sự thống nhất sử dụng hồ sơ đo đạc ngày 07/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G để làm căn cứ giải quyết vụ án, theo kết quả đo đạc thực tế, phần đất tranh chấp gồm các phần kí hiệu 1/173 + 1/162 + 1/174 + 1/131 + 1/134 với tổng diện tích là 4.793,6m². Đồng thời khi tiến hành làm việc với chủ sử dụng đất liền kề với phần đất tranh chấp là ông Đới thì ông Đới trình bày nếu ông Đ được quyền sử dụng đất thì ông không đồng ý để ông Đ sử dụng phần đất lấn qua thửa 162 của ông có diện tích 71,3m². Lẽ ra trong trường hợp này, cấp sơ thẩm phải tiến hành làm việc với nguyên đơn đối với ý kiến của ông Đới để xác định nguyên đơn có tranh chấp ranh đất với ông Đới hay không, bên cạnh đó diện tích theo đo đạc thực tế đã vượt quá yêu cầu khởi kiện nên phải làm việc với nguyên đơn để xác định chính xác diện tích đất tranh chấp, nếu vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu phải có đơn khởi kiện bổ sung. Cấp sơ thẩm không thực hiện các nội dung nêu trên mà vẫn tiếp tục giải quyết vụ án là thiếu sót.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2015 giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Võ Thị L1 và ông Bùi Văn N, bà Kim Thị Kim E:

[2.1] Về hình thức của hợp đồng:

Mặc dù hợp đồng có đầy đủ thông tin theo quy định và đúng theo mẫu, có

đối tượng rõ ràng, có giá chuyển nhượng và có chứng thực của Ủy Ban nhân dân xã L, huyện G. Tuy nhiên, theo Điều 36 Nghị Định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ quy định về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng thì thủ tục chứng thực hợp đồng được thực hiện như sau:

“1. Người yêu cầu chứng thực nộp 01 (một) bộ hồ sơ yêu cầu chứng thực, gồm các giấy tờ sau đây... b) Bản sao Giấy chứng minh nhân dân hoặc Hộ chiếu còn giá trị sử dụng của người yêu cầu chứng thực; 4. ...Đối với hợp đồng, giao dịch có từ 02 (hai) trang trở lên, thì từng trang phải được đánh số thứ tự, có chữ ký của người yêu cầu chứng thực và người thực hiện chứng thực; số lượng trang và lời chứng được ghi tại trang cuối của hợp đồng, giao dịch. Trường hợp hợp đồng, giao dịch có từ 02 (hai) tờ trở lên thì phải đóng dấu giáp lai”.

Nghị định nêu trên có hiệu lực từ ngày 10/4/2015 trước ngày ký kết hợp đồng, do đó việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được điều chỉnh bởi Nghị định này. Đối chiếu với các quy định trên thì việc chứng thực hợp đồng của Ủy ban nhân dân xã L thực hiện không đúng trình tự thủ tục, cụ thể: Giấy chứng minh nhân dân của ông Đ đã hết hạn (được cấp năm 1981); thông tin chứng minh nhân dân của ông Đ và Bà L1 trên hợp đồng không đúng với chứng minh nhân dân được cấp; hợp đồng có 04 trang nhưng không có chữ ký của người yêu cầu chứng thực và người thực hiện chứng thực trên từng trang. Ngoài ra, trong lời trình bày giữa ông T - Công chức Địa chính và ông S – Công chức Tư pháp xã L có mâu thuẫn về người tham gia giao kết hợp đồng là bà Kim Thị Kim E; mâu thuẫn trong lời trình bày giữa ông T, ông S với ông N về người soạn thảo hợp đồng. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ nguyên nhân của các mâu thuẫn nêu và chưa xem xét trình tự thủ tục chứng thực hợp đồng theo Nghị định 23 nhưng cho rằng hình thức của hợp đồng đúng quy định pháp luật là không có căn cứ.

[2.2] Về nội dung:

[2.2.1] Về giá chuyển nhượng và việc giao nhận tiền: Nguyên đơn cho rằng không có việc chuyển nhượng nên không trình bày về giá của hợp đồng, tại Biên bản hòa giải 16/11/2021 bị đơn ông N trình bày *“Ông bà nhận chuyển nhượng cả 02 thửa đất trên với giá là 120.000.000 đồng. Tuy nhiên, thực chất lúc đó ông bà đã thỏa thuận và giao cho ông Đ, Bà L1 là 600.000.000 đồng”*, trong khi đó giá ghi trên hợp đồng là 120.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ để làm rõ về giá chuyển nhượng của các thửa đất nêu trên, có hay không việc có sự giả tạo về giá. Đồng thời, bị đơn cho rằng đã giao đủ tiền cho nguyên đơn, nhưng nguyên đơn không thừa nhận, cấp sơ thẩm cũng chưa yêu cầu bị đơn chứng minh có giao đủ tiền cho nguyên đơn.

[2.2.2] Về việc giao nhận đất: Nguyên đơn cho rằng từ khi đi lập nghiệp ở Đồng Nai đã giao đất cho bị đơn quản lý (khoảng năm 2000), ban đầu là nhờ bị đơn quản lý dùm, đến năm 2015 thì cho thuê với giá 10.000.000 đồng/năm. Trong khi đó, bị đơn chỉ thừa nhận quản lý đất từ sau khi nhận chuyển nhượng năm 2016. Cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ mâu thuẫn trong lời trình bày của các bên để làm rõ thời gian sử dụng đất của bị đơn, có hay không việc giao nhận

đất xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng.

[2.2.3] Việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Nguyên đơn cho rằng ông đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn giữ hộ cùng thời điểm với việc nhờ quản lý đất. Bị đơn cho rằng không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Trong khi đó, theo quy định tại Điều 36 Nghị Định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ quy định về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng thì khi yêu cầu chứng thực, người yêu cầu phải nộp “*Bản sao giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng hoặc bản sao giấy tờ thay thế được pháp luật quy định đối với tài sản mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng trong trường hợp hợp đồng, giao dịch liên quan đến tài sản đó... Bản sao giấy tờ quy định tại Điểm b và Điểm c của Khoản này được xuất trình kèm bản chính để đối chiếu*”, đồng thời khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà E tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G thì cũng phải cung cấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ, Bà L1 theo quy định. Cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để xác định ai là người nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ, Bà L1 tại Ủy ban nhân dân xã L cũng như tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G, để làm căn cứ xem xét tính có căn cứ trong lời trình bày của các bên đương sự.

Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án sơ thẩm chấp có thiếu sót trong quá trình tố tụng, chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để giải quyết vụ án, cấp phúc thẩm không khắc phục được nên hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên ông Nguyễn Văn Đ không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2022/DS-ST ngày 07/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện G xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ với bị đơn ông Bùi Văn N, bà Kim Thị Kim E, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện G để xét xử lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương