TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 106/2023/DS-PT
Ngày: 21 - 7 - 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 VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Đăng

Ông Nguyễn Văn Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Yến – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Ông Phan Thanh Hào - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 57/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2023/DSST ngày 13 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 103/2023/QĐPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Bé S, sinh năm: 1956; Cư trú tại: Số B, đường N, phường H, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Chị Đoàn Mai T; Địa chỉ: Số C, đường N, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ hiện nay: Số C, đường N, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Đoàn Vân N; Cư trú tại: Số C, N, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 19/5/2023).

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

1. Anh Đoàn Vân N; Cư trú tại: Số C, N, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của anh Đoàn Vân N*:* Ông Nguyễn Văn H; Cư trú tại: Số D, khóm B, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (Văn bản ủy quyền ngày 24/5/2023).

2. Chị Huỳnh Phạm Kim K.

3. Ông Huỳnh Công K1.

Cùng cư trú tại: Số B, N, phường H, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Anh Đào Mạnh H1.

5. Chị Nguyễn Thị Bích .

Cùng cư trú tại: Số E T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Anh Đặng Quang T1; Cùng cư trú tại: Số D, N, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn chị Đoàn Mai T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Quang T1.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 23/10/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị Bé S trình bày:

Bà có phần đất thửa số 1987, diện tích 7.353,2m^2, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Vào ngày 12/6/2019, bà chuyển nhượng thửa đất 1987 cho chị Đoàn Mai T, giá chuyển nhượng 1.100.000.000 đồng, chị T đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng và còn nợ lại số tiền 800.000.000 đồng, thỏa thuận đến khi chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ trả cho bà số tiền trên nhưng chị T không thực hiện. Ngày 23/10/2019, bà S khởi kiện chị T tại Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn. Khi Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án thì ngày 29/4/2021, anh N tự chuyển khoản qua tài khoản tại ngân hàng của chị K (con bà S) số tiền 300.000.000 đồng, ngày 04/5/2021 chuyển số tiền 300.000.000 đồng, ngày 05/5/2021 chuyển số tiền

200.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng, bà S không đồng ý nhận. Nay bà S yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2019 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 16/7/2019 cho chị Đoàn Mai T.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị Đoàn Mai T và người đại diện hợp pháp của bị đơn là anh Đoàn Vân N trình bày:

Năm 2019, chị T có nhận chuyển nhượng thửa đất 1987, diện tích 7.353m^2 của bà Phạm Thị Bé S theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/6/2019, giá chuyển nhượng 1.100.000.000 đồng, chị đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng và còn lại số tiền 800.000.000 đồng sẽ thanh toán sau 02 tháng. Sau đó, chị phát hiện trên đất có ngôi mộ nên yêu cầu bà S di dời, đến khoảng tháng 4 – tháng 5 năm 2021 chị mới chuyển trả đủ tiền cho bà S. Ngày 05/5/2020, chị T lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 276 cho anh Đào Mạnh H1, giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng và hiện nay anh H1 đã chuyển nhượng phần đất này cho người khác. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà S thì chị không đồng ý và yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2019. Ngày 05/5/2020, chị T đã chuyển nhượng thửa đất 276 cho anh Đào Mạnh H1, giá 2.000.000.000 đồng, chị đã nhận đủ tiền và giao đất cho anh H1.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đoàn Vân N trình bày:

Anh là anh ruột của chị T. Năm 2019 anh Đoàn Vân N có thỏa thuận với bà S nhận chuyển nhượng thửa đất 1987 (theo Vlap là thửa 276), diện tích 7.353,2m^2, giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng. Nhưng vì lý do cá nhân anh N không đứng tên các giao dịch chuyển nhượng đất với bà S và anh N nhờ chị Đoàn Mai T đứng tên các giao dịch chuyển nhượng với bà S. Anh N đã trả tiền đất cho bà S xong, anh N chuyển khoản cho chị K con bà S, 3 lần tiền bằng số tiền 1.100.000.000 đồng. Sau đó, chị T đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất anh nhận chuyển nhượng thửa đất 1987 (theo Vlap là thửa 276), diện tích 7.353,2m^2 . Đến năm 2020, chị T đã chuyển nhượng thửa đất trên cho anh H1, anh không tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Phạm Kim K trình bày:

Chị là con ruột bà S. Vào khoảng tháng 4 – 5/2021 thì tài khoản ngân hàng của chị có nhận số tiền 800.000.000 đồng do chị T chuyển trả tiền đất, hiện số tiền này chị vẫn giữ do bà S không nhận. Trường hợp Tòa án vô hiệu hợp

đồng chuyển nhượng giữa bà S và chị T thì chị sẽ giao lại số tiền này để bà S trả cho chị T.

Tại bản tự khai ngày 31/8/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công K1 trình bày:

Ông là chồng của bà S. Vào năm 2019, ông và bà S thống nhất chuyển nhượng thửa đất 1987, diện tích 7.353m^2 cho chị Đoàn Mai T, giá chuyển nhượng 1.100.000.000 đồng, chị T đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng, còn nợ lại 800.000.000 đồng. Ông thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà S. Ngoài ra, không có yêu cầu và ý kiến gì khác.

Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 16/01/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đào Mạnh Hùng, chị Nguyễn Thị B trình bày:

Vào ngày 08/5/2020, anh chị có nhận chuyển nhượng thửa đất số 276, tờ bản đồ số 18, diện tích 7.353,2m^2 của chị T. Sau khi chuyển nhượng không có ai tranh chấp nên anh chị đã chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Đặng Quang T1.

Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 16/01/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Quang T1 trình bày:

Vào ngày 19/01/2022, anh có nhận chuyển nhượng thửa đất số 276, tờ bản đồ số 18, diện tích 7.353,2m^2 của anh H1. Ngày 19/01/2022, anh T1 đứng tên mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 20/01/2022, anh T1 thế chấp thửa đất 276 tại Ngân hàng TMCP B1 – Chi nhánh Thành phố H để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng. Nay bà S khởi kiện buộc chị T trả lại thửa đất 276, anh không đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DSST ngày 13 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long, đã quyết định.

Căn cứ vào khoản khoản 1 Điều 5, khoản 9 Điều 26, Điều 147, Điều 157, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167, Điều 168, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức, thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Bé S đối với chị Đoàn Mai T.

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Bé S với chị Đoàn Mai T được lập ngày 12/6/2019 đối với phần đất 276, diện tích 7.353,2m^2, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc chị Đoàn Mai T trả lại cho bà Phạm Thị Bé S phần đất thuộc thửa 276, diện tích 7.353,2m^2, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Theo trích đo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 20/10/2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T thực hiện.

Bà Phạm Thị Bé S có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan chức năng làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai đối với phần đất nêu trên.

Bà Phạm Thị Bé S có nghĩa vụ trả lại cho chị Đoàn Mai T số tiền 950.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản, về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 15 tháng 02 năm 2023, bị đơn chị Đoàn Mai T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Quang T1 có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 27 tháng 02 năm 2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long có quyết định kháng nghị số 57/QĐ-VKS-DS với nội dung đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp cho bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/6/2019 giữa bà S và chị T đối với phần đất 276, diện tích 7.353,2m^2, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Ngày 25/6/2019 giữa bà S, chị T thỏa thuận về số tiền chuyển nhượng đất còn lại 800.000.000 đồng, chuyển sang số tiền vay và chị T cam kết sẽ trả cho bà S trong thời hạn 2 tháng. Nay bị đơn đồng ý trả lãi cho bà S từ tháng 8/2019 đến ngày 05/5/2022 bằng số tiền 139.430.000 đồng. Không đồng ý hủy án sơ thẩm theo như kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn.

- Bà S không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo chị T, anh T1. Bà S xác định khi chuyển nhượng thửa đất 276, diện tích 7.353,2m^2, chị T cam kết ngày 26/8/2019 sẽ trả số tiền 800.000.000 đồng nhưng chị T không thực hiện đúng

thỏa thuận. Theo tờ cam kết lập ngày 25/6/2019 nếu chị T vi phạm thì phải trả lại quyền sử dụng đất cho bà S và mất tiền cọc 300.000.000 đồng. Bà S đồng ý hủy án sơ thẩm theo như kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát huyện T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm. Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vi phạm trong việc xem xét đánh giá chứng cứ, tuyên án không chính xác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận kháng cáo của chị T, anh T1; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long. Hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công K1 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đào Mạnh Hùng, chị Nguyễn Thị B, anh Đặng Quang T1 được Tòa án triệu tập nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[2] Theo xác định của các đương sự và trích đo bản đồ địa chính khu đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T lập ngày 21/10/2020 thì phần đất tranh chấp thuộc thửa 276, tờ bản đồ số 18, diện tích 7.353,2m^2, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

[3] Tại cấp phúc thẩm, các đương sự bà S, chị T và người đại diện hợp pháp chị Thủy cung c chứng cứ mới cho Tòa án, gồm:

Giấy mượn tiền và cam kết do chị Đoàn Mai T ký ngày 26/4/2019, nội dung xác nhận chị T có mượn của chị Huỳnh Phạm Kim K (con bà S) số tiền 400.000.000 đồng để giải chấp ngân hàng và hứa đến ngày 6 – 10/5/2019 sẽ trả số tiền 700.000.000 đồng. Trong đó, có 400.000.000 đồng mượn chị K và 300.000.000 đồng trả tiền đặt cọc chuyển nhượng thửa đất 1987 (theo Vlap là thửa 276), diện tích 7.353,2m^2 với bà S.

Biên bản về việc xác nhận nợ và cam kết thanh toán số tiền nợ lập ngày 25/6/2019 của chị Đoàn Mai T, nội dung xác nhận nợ và cam kết thanh toán số tiền nợ tiền nhận chuyển nhượng đất 800.000.000 đồng còn lại và chị T cam kết sẽ trả số tiền trên vào ngày 26/8/2019 và thỏa thuận "*nếu bên A không trả tiền đúng thời hạn thì phải chịu trách nhiệm giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B theo đúng thủ tục pháp lý, đồng thời bên A sẽ không được nhận lại khoản tiền đặt cọc 300.000.000 đồng đã đặt cọc cho bên B*". Cùng ngày 25/6/2019, bà S và chị T lập hợp đồng vay tiền với số tiền 800.000.000 đồng với thời hạn vay là 02 tháng tại Văn phòng C – Thành phố Hồ Chí Minh. Tại phiên tòa, bà S, người đại diện hợp pháp chị T thừa nhận số tiền 800.000.000 đồng theo hợp đồng vay lập tại tại Văn phòng C – Thành phố Hồ Chí Minh chính là số tiền chị T còn nợ khi nhận chuyển nhượng thửa đất 1987 (theo Vlap là thửa 276), diện tích 7.353,2m^2 của bà S.

Tại cấp phúc thẩm, các đương sự bà S, chị T, anh N đều thừa nhận các tài liệu trên các đương sự chưa cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm. Ngoài ra, các đương sự thừa nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 1987 (theo Vlap là thửa 276), diện tích 7.353,2m^2 từ trước đến nay do anh N trực tiếp giao dịch với bà S nhưng vì lý do cá nhân anh N nhờ chị T đứng tên ký các biên nhận mượn tiền, đặt cọc đất ngày 26/4/2019, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2019, biên bản về việc xác nhận nợ và cam kết, hợp đồng vay ngày 25/6/2019 với bà S và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho anh Đào Mạnh H1 ngày 05/5/2020. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp cho chị T cho rằng số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại 800.000.000 đồng theo thỏa thuận ngày 26/8/2019 chị T phải trả cho bà S nhưng tại biên nhận vay tiền ngày 25/6/2019 bà S và chị T đã thỏa thuận chuyển số tiền trên thành tiền vay và cam kết đến tháng 8/2019 chị T trả nhưng đến tháng 5/2021 chị T mới chuyển khoản cho chị K (con bà S), số tiền 800.000.000 đồng. Vì vậy, chị T đồng ý chịu lãi theo mức lãi suất quá hạn do ngân hàng quy định bằng số tiền 139.430.000 đồng. Tuy nhiên, bà S không đồng ý và cho rằng việc chị T không trả số tiền 800.000.000 đồng theo thỏa thuận là vi phạm hợp đồng. Nội dung biên nhận vay tiền 800.000.000 đồng lập ngày 25/6/2019 hai bên thỏa thuận đến ngày

26/8/2019 chị T trả nhưng chị T không thực hiện đúng hợp đồng nên bà yêu cầu vô hiệu các nội dung đã ký kết với chị T. Còn số tiền 800.000.000 đồng anh N tự chuyển khoản cho chị K (con bà S) vào tháng 5/2021, bà S không đồng ý nhận vì hai bên đã phát sinh tranh chấp và nội dung theo các phiếu chuyển tiền anh N cũng vẫn ghi là chuyển trả tiền đất ở Vĩnh Long.

Xét lời khai các đương sự tại cấp phúc thẩm chưa thống nhất nhau về nội dung thỏa thuận của các đương sự đối với các văn bản như: biên nhận vay tiền, biên bản xác nhận nợ và cam kết thanh toán tiền được lập ngày 25/6/2019 giữa chị T, bà S. Xét nội dung các văn bản trên có liên quan đến nội dung tranh chấp nhưng chưa được cấp sơ thẩm xác minh làm rõ và tại phiên tòa, các đương sự tranh chấp nội dung trên.

[4] Ngày 16/7/2019, chị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 276, diện tích 7.353,2m^2, đất tọa lạc xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Đến ngày 11/3/2020, Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn thụ lý vụ án. Ngày 05/5/2020 chị T đã nhận được thông báo của Tòa án về việc tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải nhưng cùng ngày 05/5/2020, chị T lại chuyển nhượng thửa đất số 276, diện tích 7.353,2m^2 cho anh Đào Mạnh Hùng. Đến ngày 08/5/2020 anh H1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý đứng tên mặt 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 276, ngày 22/5/2020 anh H1 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 276 tại Ngân hàng B1 – Chi nhánh T2 và được xóa thế chấp vào ngày 18/01/2022. Cùng ngày 18/01/2022, anh H1, chị B tiếp tục chuyển nhượng thửa đất 276 cho anh Đặng Quang T1, ngày 19/01/2022 anh T1 được được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T chỉnh lý đứng tên mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 276 và ngày 20/01/2022, anh T1 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 276 tại Ngân hàng B1 – Chi nhánh Thành phố H. Như vậy, việc chị T chuyển nhượng đất sang cho anh H1 và anh H1 tiếp tục chuyển nhượng đất sang cho anh T1 được thực hiện trong giai đoạn Tòa án đang thụ lý tranh chấp. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm anh H1 và anh T1, không hợp tác, không cung cấp chứng cứ, không có ý kiến hoặc yêu cầu gì liên quan đến nội dung tranh chấp cho Tòa án và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/6/2019, giữa chị T, bà S nhưng cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T với anh H1, giữa anh H1 với anh T1 trong giai đoạn Tòa án thụ lý, giải quyết để làm rõ ý chí của chị T, anh H1, anh T1 khi tham gia giao dịch chuyển nhượng phần đất tranh chấp có ngay tình hay không

và chưa giải thích cho đương sự về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu khi giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng lại dành cho các đương sự vụ án tranh chấp khác khi có yêu cầu là không đảm bảo quyền lợi cho các đương sự và chưa giải quyết triệt để, toàn diện vụ án. Mặt khác, tại cấp phúc thẩm, Ngân hàng TMCP B1 – Chi nhánh Thành phố H xác nhận hiện ngân hàng đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 054633 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 16/7/2019 và ngân hàng cũng đã khởi kiện anh T1 tại Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh được Tòa án thụ lý theo thông báo thụ lý vụ án số 273 ngày 17/5/2023.

Xét các tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm chưa được cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết và cần thiết phải đưa Ngân hàng TMCP B1 – Chi nhánh Thành phố H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem xét giải quyết các tranh chấp có liên quan đến thửa đất 276 mới đảm bảo toàn diện, triệt để vụ án. Các sai sót trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần phải hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn là phù hợp theo hướng nhận định trên nên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn được chấp nhận.

[6] Về án phí, chi phí khảo sát đo đạc, định giá: Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và chi phí khảo sát đo đạc, định giá sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm 10/2023/DSST ngày 13 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long xét xử vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", giữa nguyên đơn bà Phạm Thị Bé S với bị đơn chị Đoàn Mai T.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự và chi phí khảo sát đo đạc, định giá: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và chi phí khảo sát đo đạc, định giá sẽ được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Hoàn trả cho chị Đoàn Mai T số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 3919 ngày 17 tháng 02 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Hoàn trả cho anh Đặng Quang T1 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 3920 ngày 17 tháng 02 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

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

Nơi nhận:
- CA: 01;
- TACC: 01;
- VKSND TVL: 02;
- TAND H.TO: 01;
- VKSND H.TO: 01;
- Chi Cục THADS H.TO: 01;
- Đương sự: 08;
- Lưu: 04.

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

(đã ký)

Sơn Nữ Phà Ca