

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 266/2023/DS-PT
Ngày 04 tháng 12 năm 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 AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Thám

Các Thẩm phán: Ông Lưu Hữu Giàu và bà Ngô Ngọc Phi.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Phan Ý Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:**
Bà Lương Thị Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 11 và ngày 04 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 262/2023/TLPT-DS ngày 23/10/2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 281/2023/QĐ-PT ngày 23/10/2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Lê Bình K (P), sinh năm 1953;

Nơi cư trú: Tổ A, ấp A, xã K, huyện A, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Thái B, sinh năm 1971 (Giấy ủy quyền ngày 06-12-2017)

Đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ A, khóm H, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang.

Tạm trú: Số nhà D, Tổ C, khóm H, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang.

2. **Bị đơn:**

2.1. Ông Huỳnh Văn K1, sinh năm 1942;

2.2. Bà Nguyễn Thị D (Rời), sinh năm 1951;

Cùng nơi cư trú: Tổ B, ấp V, xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1983 (Giấy ủy quyền ngày 07-11-2023).

Nơi cư trú: Khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Huỳnh Văn V, sinh năm 1979;

3.2. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1982;

3.3. Bà Huỳnh Thị G, sinh năm 1984;

Cùng nơi cư trú: Tổ B, ấp V, xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn V: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1951 (Giấy ủy quyền ngày 22/9/2022)

Nơi cư trú: Tổ 02, ấp V, xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

3.4. Bà Trần Thị T, sinh năm 1962, (chết năm 2020);

Nơi cư trú: Tổ A, ấp A, xã K, huyện A, tỉnh An Giang.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T:

3.4.1. Ông Lê Bình K (P), sinh năm 1953;

3.4.2. Bà Lê Thị Bé N, sinh năm 1983;

3.4.3. Ông Lê Hoài B1, sinh năm 1985;

3.4.4. Ông Lê Thanh L, sinh năm 1987;

Cùng nơi cư trú: Tổ A, ấp A, xã K, huyện A, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T: Ông Phạm Thái B, sinh năm 1971, (Giấy ủy quyền ngày 24/3/2020);

Đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ A, khóm H, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang.

Tạm trú: Số nhà D, Tổ C, khóm H, thị trấn A, huyện C, tỉnh An Giang.

4. Kháng cáo: Bị đơn ông Huỳnh Văn K1 và bà Nguyễn Thị D

Tại phiên tòa: Ông Nguyễn Văn P1 (có mặt), ông Phạm Thái B (vắng mặt) có đơn xin xét xử vắng mặt, các đương sự còn lại (đều vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ cấp sơ thẩm thể hiện:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 06-12-2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22-6-2018, nguyên đơn ông Lê Bình K đã trình bày; quá trình tố tụng và

tại đơn xin xét xử vắng mặt ngày 15-8-2023, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Thái B trình bày: Vào năm 2005 ông Lê Bình K có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn K1, bà Nguyễn Thị D phần đất làm đường đi vào hầm nuôi cá của ông K, ngang 4m dài khoảng 60m, từ giáp lộ nông thôn chạy vào đến hầm nuôi cá của ông K, phía bắc giáp đất bà Ba X lồi, phía nam giáp đất ông K1 bà D, phía đông giáp đất ông K, phía tây tiếp giáp lộ nông thôn; giá 7.000.000 đồng/1m ngang, tổng số tiền là 28.000.000 đồng, ông K đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng, hai bên không làm giấy tờ chuyển nhượng.

Năm 2007, ông K tiếp tục thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông K1, bà D phần đất làm đường đi vào hầm nuôi cá của ông K, ngang 6m dài khoảng 60m liền kề với phần đất nhận chuyển nhượng năm 2005, từ giáp lộ nông thôn chạy vào đến hầm nuôi cá của ông K, phía bắc giáp đất ông K nhận chuyển nhượng của ông K1 bà D năm 2005, phía nam giáp đất ông K1 bà D, phía đông giáp đất ông K, phía tây tiếp giáp lộ nông thôn; giá 10.000.000 đồng/1m ngang, tổng số tiền là 60.000.000 đồng, trên phần đất này có nhà của ông K1 bà D nên ông K đồng ý hỗ trợ tiền di dời nhà là 22.000.000 đồng, ông K đã giao đủ tiền, ông K1 bà D đã di dời nhà và ông K nhận đất sử dụng, hai bên làm “Tờ sang nhượng đất thổ cư ngày 10-02-2007”; có ông K, ông K1, bà R, ông V, bà M1, bà G ký tên xác nhận, không công chứng, chứng thực.

Sau 2 lần nhận chuyển nhượng đất, ông K đã nhận đất xây dựng công bơm thoát nước bằng bê tông cốt thép; làm đường bê tông; xây tường rào bê tông, gạch; xây dựng trạm bơm điện để phục vụ cho việc nuôi cá. Việc nuôi cá không thuận lợi ông K đã bàn giao phần đất hầm nuôi cá cho đối tác để trừ bớt nợ.

Sau đó ông K có nhu cầu sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng ngang 10m dài 60m của ông K1 bà D; ông K liên hệ ông K1 bà D đo đạc làm thủ tục sang tên tách thửa phần đất nhận chuyển nhượng của ông K1 bà D, ông K1 bà D thừa nhận có chuyển nhượng phần đất trên cho ông K nhưng cho rằng ông K còn nợ 21.000.000 đồng nên không đồng ý làm thủ tục sang tên tách thửa. Ông đã gửi đơn đến UBND xã V, huyện C, tỉnh An Giang yêu cầu hòa giải. UBND xã V tổ chức hòa giải vào ngày 09-11-2017, nhưng ông K1 bà D không đồng ý ký tên trong biên bản hòa giải.

Đối với Tờ sang nhượng đất thổ cư xác lập giữa ông Lê Bình K với ông Huỳnh Văn K1, bà Nguyễn Thị R1 ngày 10-4-2007; có ông K, ông K1, bà R1 ký tên xác nhận, không công chứng, chứng thực; có các nhân chứng là ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn V1 và ông Võ Văn S ký tên xác nhận; ông K nộp khi khởi kiện là do ông K không tìm thấy “Tờ sang nhượng đất thổ cư ngày 10-02-2007”. Nay ông K xác định chứng cứ khởi kiện là Tờ sang nhượng đất thổ cư xác lập giữa ông Lê Bình K với ông Huỳnh Văn K1, bà Nguyễn Thị R1, ông Huỳnh Văn V, bà Huỳnh Thị M2, bà Huỳnh Thị G ngày 10-02-2007; có ông K, ông K1, bà R1, ông V, bà M2, bà G ký tên xác nhận, không công chứng, chứng thực.

Nay ông K yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập; yêu cầu ông K1, bà D làm thủ tục sang tên tách thửa phần đất nhận chuyển nhượng trên theo hiện trạng đo đạc có diện tích 580,7m² của Bản đồ hiện trạng của Văn Phòng Đ chi nhánh C1, tỉnh An Giang ngày 25-7-2019. Đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa SốV 398159, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05592.QSĐĐ/kG do UBND huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 25-7-2002, đứng tên Hộ Huỳnh Văn K1, diện tích 1.899,1m², thửa đất số 60 (293,8m², mục đích sử dụng: Ao), 58 (600m², mục đích sử dụng: Thổ cư; 161,4m², mục đích sử dụng: Lnk), 59 (843,9m², mục đích sử dụng: Lnk), tờ bản đồ số 3. Đất tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

Tại Bản tự khai ngày 08-01-2017 và ngày 18-3-2020; quá trình tố tụng, bị đơn ông Huỳnh Văn K1, bà Nguyễn Thị D trình bày: Ông bà xác nhận có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Bình K phần đất làm đường đi vào hầm nuôi cá của ông K như sau:

Lần thứ nhất: Trước đó vào năm 2000, ông bà có cho ông K thuê phần đất làm đường đi vào hầm nuôi cá của ông K, ngang 4m dài khoảng 60m, từ giáp lộ nông thôn chạy vào đến hầm nuôi cá của ông K, phía bắc giáp đất bà Ba X lồi, phía nam giáp đất ông bà, phía đông giáp đất ông K, phía tây tiếp giáp lộ nông thôn. Đến năm 2007 ông Lê Bình K có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông bà phần đất làm đường đi vào hầm nuôi cá của ông K, ngang 4m dài khoảng 60m, từ giáp lộ nông thôn chạy vào đến hầm nuôi cá của ông K, phía bắc giáp đất bà Ba X lồi, phía nam giáp đất ông bà, phía đông giáp đất ông K, phía tây tiếp giáp lộ nông thôn; giá 4.500.000 đồng/1m ngang, tổng số tiền là 19.000.000 đồng, ông Kim t tiền ông bà còn nợ tiền cá mỗi là 13.000.000 đồng, ông K đã giao đủ tiền số tiền còn lại là 6.000.000 đồng và nhận đất sử dụng, hai bên không làm giấy tờ chuyển nhượng.

Lần thứ 2: Do phần đất đường đi vào hầm nuôi cá của ông K ngang 4m bị sạt lở nên ông K tiếp tục thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông bà phần đất làm đường đi vào hầm nuôi cá của ông K, ngang 6m dài khoảng 60m lên kề với phần đất nhận chuyển nhượng trước đó, từ giáp lộ nông thôn chạy vào đến hầm nuôi cá của ông K, phía bắc giáp đất ông K nhận chuyển nhượng của ông bà trước đó, phía nam giáp đất ông bà, phía đông giáp đất ông K, phía tây tiếp giáp lộ nông thôn; giá 7.000.000 đồng/1m ngang, tổng số tiền là 42.000.000 đồng, trên phần đất này có nhà của ông bà nên ông K đồng ý hỗ trợ tiền di dời nhà là 30.000.000 đồng, tổng cộng là 72.000.000 đồng. Ông K đã giao ông bà 21.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất, còn nợ lại 21.000.000 đồng và tiền di dời nhà là 30.000.000 đồng, tổng cộng là 51.000.000 đồng. Tuy chưa nhận đủ tiền nhưng do qua lại nhiều năm nên ông bà đã di dời nhà và giao đất cho ông K sử dụng, hai bên không làm giấy tờ chuyển nhượng.

Đối với Tờ sang nhượng đất thổ cư xác lập giữa ông Lê Bình K với ông Huỳnh Văn K1, bà Nguyễn Thị R1 ngày 10-4-2007; có ông K, ông K1, bà R1 ký tên xác nhận, không công chứng, chứng thực; có các nhân chứng là ông

Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn V1 và ông Võ Văn S ký tên xác nhận và Tờ sang nhượng đất thổ cư xác lập giữa ông Lê Bình K với ông Huỳnh Văn K1, bà Nguyễn Thị R1, ông Huỳnh Văn V, bà Huỳnh Thị M2, bà Huỳnh Thị G ngày 10-02-2007; có ông K, ông K1, bà R1, ông V, bà M2, bà G ký tên xác nhận, không công chứng, chứng thực là chứng cứ ngụy tạo. Lý do ông không biết chữ, còn bà có tên “Dồi” không phải “Rồi”.

Nay ông K khởi kiện ông bà có ý kiến như sau:

1/- Ông bà xác nhận có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Kim p đất làm đường đi vào hầm nuôi cá của ông Kim n 10m dài khoảng 60m, từ giáp lộ nông thôn chạy vào đến hầm nuôi cá của ông K, phía bắc giáp đất bà Ba X lồi, phía nam giáp đất ông bà, phía đông giáp đất ông K, phía tây tiếp giáp lộ nông thôn. Ông bà đã di dời nhà và giao đất cho ông K sử dụng từ năm 2007 cho đến nay, ông K đã xây dựng công bơm thoát nước bằng bê tông cốt thép; làm đường bê tông; xây tường rào bê tông, gạch; xây dựng trạm bơm điện để phục vụ cho việc nuôi cá. Việc nuôi cá không thuận lợi ông K đã bàn giao phần đất hầm nuôi cá cho đối tác để trừ bớt nợ. Đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa SốV 398159, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05592.QSĐĐ/kG do UBND huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 25-7-2002, đứng tên Hộ Huỳnh Văn K1, diện tích 1.899,1m², thửa đất số 60 (293,8m², mục đích sử dụng: Ao), 58 (600m², mục đích sử dụng: Thổ cư; 161,4m², mục đích sử dụng: Lnk), 59 (843,9m², mục đích sử dụng: Lnk), tờ bản đồ số 3. Đất tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh An Giang

2/- Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K. Ông bà đồng ý chuyển nhượng cho ông K ngang 7m dài khoảng 60m; ông bà yêu cầu ông K phải thỏa thuận theo giá thị trường là 30.000.000 đồng/1 mét ngang đối với phần đất còn lại ngang 3m, thì ông bà đồng ý lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K.

3/- Yêu cầu ông K trả cho ông bà 30.000.000 đồng tiền hỗ trợ di dời nhà.

4/- Yêu cầu ông K trả tiền thuê 3m đất ngang làm đường đi, do ông K chưa trả tiền nên phải trả tiền thuê đất là 6.000.000 đồng/1 năm, 10 năm là 60.000.000 đồng.

Tại Bản đồ hiện trạng ngày 25-7-2019 của Văn P2 Đăng ký Đất đai chi nhánh C1, tỉnh An Giang có nội dung: Phần đất tranh chấp tại các điểm 1,5,22,18,17,23 có diện tích 580,7m². Trong đó tại các điểm 1,5,22,23 có diện tích 334,4m², loại đất ONT, thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 03; tại các điểm 22,18,17,23 có diện tích 246,3m², loại đất CLN, thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 03; đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa SốV 398159, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05592.QSĐĐ/kG do UBND huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 25-7-2002, đứng tên Hộ Huỳnh Văn K1, diện tích 1.899,1m², thửa đất số 60 (293,8m², mục đích sử dụng: Ao), 58 (600m², mục đích sử dụng: Thổ cư; 161,4m², mục đích sử dụng: Lnk), 59 (843,9m², mục đích sử dụng: Lnk), tờ bản đồ số 3. Đất tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

Tại Công văn số 339/UBND-KT ngày 20-4-2023, của UBND huyện C, tỉnh An Giang có nội dung:

- Đối với phần đất có diện tích 246,3m² tại các điểm 17, 18, 22 và 23 của Bản đồ hiện trạng ngày 25-7-2019 của Văn Phòng Đ chi nhánh C2. Điều kiện tách thửa căn cứ theo Khoản 1, Điều 5 và Điều 7 của Quyết định số 08/2020/QĐ-UBND ngày 25-02-2020 của UBND tỉnh A về việc ban hành quy định về các định mức sử dụng đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

- Đối với trường hợp ông K làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và nhập vào thổ cư được phép chuyển nhượng tại các điểm 1, 5, 22 và 23 của Bản đồ hiện trạng ngày 25-7-2019 của Văn Phòng Đ chi nhánh C2. Vị trí phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất được quy hoạch là đất ở đủ điều kiện chuyển mục đích theo Quyết định số 3192/QĐ-UBND ngày 31-12-2022 của UBND tỉnh A về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện C; điều kiện tách thửa căn cứ theo khoản 2, Điều 5 và điều kiện hợp thửa căn cứ theo khoản 7, Điều 7 của Quyết định số 08/2020/QĐ-UBND ngày 25-02-2020 của UBND tỉnh A về việc ban hành quy định về các định mức sử dụng đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang, Quyết định:

Xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Bình K.

[2] Công nhận hiệu lực pháp luật của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Lê Bình K với ông Huỳnh Văn K1, bà Nguyễn Thị D, ông Huỳnh Văn V, bà Huỳnh Thị M, bà Huỳnh Thị G theo “*Tờ sang nhượng đất thổ cư xác lập giữa ông Lê Bình K với ông Huỳnh Văn K1, bà Nguyễn Thị R1, ông Huỳnh Văn V, bà Huỳnh Thị M2, bà Huỳnh Thị G ngày 10-02-2007*”.

[3] Ông Lê Bình K được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 580,7m² tại các điểm 1,5,22,18,17,23 của Bản đồ hiện trạng ngày 25-7-2019 của Văn Phòng Đ chi nhánh C1, tỉnh An Giang. Đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành SốV 398159, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05592.QSDĐ/kG do UBND huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 25-7-2002, đứng tên Hộ Huỳnh Văn K1, diện tích 1.899,1m², thửa đất số 60 (293,8m², mục đích sử dụng: Ao), 58 (600m², mục đích sử dụng: Thổ cư; 161,4m², mục đích sử dụng: Lnk), 59 (843,9m², mục đích sử dụng: Lnk), tờ bản đồ số 3. Đất tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

Ông Lê Bình K liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Buộc ông Huỳnh Văn K1, bà Nguyễn Thị D, ông Huỳnh Văn V, bà Huỳnh Thị M, bà Huỳnh Thị G phải giao nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành SốV 398159, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05592.QSDĐ/kG do UBND huyện C, tỉnh An Giang cấp ngày 25-7-

2002, đứng tên Hộ Huỳnh Văn K1, diện tích 1.899,1m², thửa đất số 60 (293,8m², mục đích sử dụng: Ao), 58 (600m², mục đích sử dụng: Thổ cư; 161,4m², mục đích sử dụng: Lnk), 59 (843,9m², mục đích sử dụng: Lnk), tờ bản đồ số 3. Đất tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh An Giang và hồ sơ kỹ thuật khu đất, để làm thủ tục biến động về đất đai theo quy định của pháp luật đất đai.

[5] Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Văn K1, bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu ông Lê Bình K trả lại giá trị phần đất ngang 3m dài khoảng 60m theo giá thị trường là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) trên một mét ngang; 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) tiền di dời nhà và 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng) tiền thuê đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 29 tháng 8 năm 2023, bị đơn ông Huỳnh Văn K1, bà Nguyễn Thị D làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Văn K1, bà Nguyễn Thị D là ông Nguyễn Văn P1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/02/2007 là vô hiệu. Trường hợp nếu cấp sơ thẩm có thiếu sót về thủ tục tố tụng nghiêm trọng thì yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục 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 đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Châu Thành giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Huỳnh Văn K1 và bà Nguyễn Thị D nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định, theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật, nên được thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Đối với sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Tòa án đã triệu tập các đương sự hợp lệ đến lần thứ hai nhưng các đương sự vẫn vắng mặt không lý do. HĐXX phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung: Theo đơn khởi kiện lập ngày 06/12/2017 thì nguyên đơn ông Lê Bình K dùng chứng cứ là tờ sang nhượng đất thổ cư ngày 10/4/2007 để khởi kiện bị đơn ông Huỳnh Văn K1, bà Nguyễn Thị R1. Sau đó, đến ngày 22/6/2018 ông Lê Bình K tiếp tục nộp đơn khởi kiện bổ sung, lại xác định chứng cứ khởi kiện là tờ sang nhượng đất thổ cư xác lập giữa ông Lê Bình K với ông Huỳnh Văn K1, bà Nguyễn Thị R1, ông Huỳnh Văn V, bà Huỳnh Thị M2, bà Huỳnh Thị G ngày 10/02/2007. Cấp sơ thẩm xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa nguyên đơn với bị đơn theo *“Tờ sang nhượng đất thổ cư xác lập giữa ông Lê Bình K với ông Huỳnh Văn K1, bà Nguyễn Thị R1, ông Huỳnh Văn V, bà Huỳnh Thị M2, bà Huỳnh Thị G ngày 10/02/2007”* có hiệu lực pháp luật và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá chứng cứ toàn diện, cụ thể:

Thứ nhất: Các chứng cứ phía nguyên đơn đưa ra có mâu thuẫn lại chính mình, khi khởi kiện phía nguyên đơn cung cấp cho Tòa án tờ sang nhượng đất thổ cư ngày 10/4/2007; có ông K, ông K1, bà R1 ký tên xác nhận, không công chứng, chứng thực; có các nhân chứng là ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Văn V1 và ông Võ Văn S ký tên xác nhận, nhưng trong quá trình Tòa án giải quyết được một thời gian thì chính nguyên đơn phản bác không thừa nhận tờ sang nhượng đất thổ cư ngày 10/4/2007.

Sau đó, nguyên đơn tiếp tục cung cấp *“Tờ sang nhượng đất thổ cư ngày 10/02/2007, có ký tên xác lập giữa ông Lê Bình K với ông Huỳnh Văn K1, bà Nguyễn Thị R1 và các con trong hộ là ông Huỳnh Văn V, bà Huỳnh Thị M2, bà Huỳnh Thị G cùng ký tên*. Tuy nhiên, không được phía bị đơn thừa nhận tờ sang nhượng đất thổ cư ngày 10/02/2007, do không đúng tên của bị đơn (bị đơn đúng tên Nguyễn Thị D, còn tên Nguyễn Thị R1 là không đúng, còn ông Huỳnh Văn K1 thì không biết chữ). Phía bị đơn có yêu cầu giám định chữ ký của ông K1, bà D và các con là ông Huỳnh Văn V, bà Huỳnh Thị M2, bà Huỳnh Thị G trong tờ sang nhượng đất thổ cư ngày 10/02/2007, nhưng cấp sơ thẩm chưa xem xét. Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào tờ sang nhượng đất thổ cư ngày 10/02/2007 và lời xác nhận của ông K đã thanh toán 7/10 giá trị hợp đồng nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Lê Bình K với ông Huỳnh

Văn K1, bà Nguyễn Thị D, ông Huỳnh Văn V, bà Huỳnh Thị M, bà Huỳnh Thị G. Cấp sơ thẩm không xem xét, là có thiếu sót trong việc thu thập chứng cứ.

Thứ hai: Phía bị đơn có phản tố yêu cầu ông K trả tiền 3m đất ngang chưa thanh toán theo giá thị trường là 30.000.000 đồng mét ngang và trả tiền thuê đất từ năm 2007 đối với 3m đất ngang chưa thanh toán là 60.000.000 đồng (2.000.000 đồng/3m/năm x 10 năm= 60.000.000 đồng) và tiền di dời nhà là 30.000.000 đồng nhưng cấp sơ thẩm không thụ lý phản tố nhưng trong phần quyết định của bản án lại tuyên “Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Văn K1, bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu ông Lê Bình K trả lại giá trị phần đất ngang 3m, dài khoảng 60m theo giá thị trường là 30.000.000 đồng trên một mét ngang; 30.000.000 đồng tiền di dời nhà và 60.000.000 đồng tiền thuê đất”.

Thứ ba: Các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện là ngày 26/6/2020 ông K1, bà D thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05592/QSDĐ/kG do UBND huyện C cấp ngày 25/7/2002 cho hộ Huỳnh Văn K1, diện tích 1.899,1m² cho Ngân hàng TMCP N1- Chi nhánh A- Phòng G1 để vay 140.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng. Trong quá trình thụ lý giải quyết, cấp sơ thẩm có đưa Ngân hàng TMCP N1 tham gia với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng đến đưa vụ án ra xét xử lại không có Ngân hàng TMCP N1 tham gia với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng trong hồ sơ chưa làm rõ là ông K1, bà D đã trả nợ xong cho ngân hàng chưa để đưa Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh A tham gia với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[4]. Từ các nhận định như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét, cấp sơ thẩm có nhiều thiếu sót nghiêm trọng về thủ tục tố tụng là không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn và chưa thu thập đầy đủ các chứng cứ như: Không làm rõ ông K1, bà D đã trả nợ xong cho ngân hàng chưa để đưa Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh A tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và chưa thực hiện yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/02/2007 của ông K1, bà D mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, nghĩ nên chấp nhận quan điểm, đề xuất của Kiểm sát viên là có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm, căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Châu Thành giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5]. Về án phí phúc thẩm: ông K1, bà D không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông K1, bà D tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

P1 xử:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Châu Thành giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Về án phí phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn K1, bà Nguyễn Thị D không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Huỳnh Văn K1, bà Nguyễn Thị D số tiền 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm, theo các biên lai thu tạm ứng án phí số 0004428, số 0004429 ngày 06/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

- Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng khác do các đương sự nộp sẽ được xem xét khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện Châu Thành;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Phòng KTNV & THA,
Tòa Dân sự, Văn phòng.

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

Nguyễn Hoàng Thám