

Bản án số: 504/2024/DS-PT
Ngày: 04/9/2024
Về việc 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 ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hồng Nước

Các Thẩm" ***Thẩm phán:*** Ông Nguyễn Tuấn Anh

Ông Đinh Chí Tâm

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 tháng 8, ngày 27 tháng 8, ngày 04 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 253/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Tam Nông bị kháng cáo, bị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 404/2024/QXXĐPT – DS ngày 19/6/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 460/2024/QĐPT-DS ngày 12/7/2024 và thông báo về thời gian mở lại phiên tòa số 466/TB-TA ngày 08/8/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Quang S, sinh năm 1972.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn V - Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn V, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1986.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, Đồng Tháp.

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

3.1. Ông Đặng Văn Đ, sinh năm 1962;

3.2. Anh Đặng Văn T, sinh năm 1989 (con ông Đ);

3.3. Chị Đặng Thị Ngọc H, sinh năm 1991 (con ông Đ);

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, Đồng Tháp.

3.4. Chị Đặng Thị T1, sinh năm 1994 (con ông Đ).

Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang.

Chỗ ở hiện nay: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

Có mặt tại phiên tòa: Ông S, luật sư V, ông Đ, anh T, chị H, chị T1; ông N vắng mặt tất cả các phiên tòa. Riêng luật sư V, ông Đ, anh T vắng mặt tại phiên tòa ngày 04/9/2024.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn anh Bùi Quang S trình bày:

Vào ngày 23/12/2021, tôi có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N thửa số 183, tờ bản đồ số 35, diện tích 74,3m² và một căn nhà cấp 4 cất trên thửa đất. Đất tọa lạc tại cụm dân cư ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, hiện do hộ ông Đặng Văn Đ đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Do trước đây ông N nhận sang nhượng của ông Đ nhưng chưa làm thủ tục sang tên) với giá 260.000.000đ, khi mua hai bên chỉ làm giấy tay với nhau. Tôi đã trả cho ông N 215.000.000đ, số tiền còn lại 45.000.000đ, khi nào thực hiện việc sang tên chuyển quyền sử dụng xong, tôi sẽ trả đủ. Trong lúc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng, ông N hứa sẽ cùng với ông Đ làm thủ tục sang tên cho tôi và ông N đã giao nhà và đất cho ông quản lý, sử dụng từ đó đến nay. Sau đó tôi đã giao đủ số tiền chuyển nhượng đất còn lại cho ông S xong.

Nay tôi khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn N và hộ ông Đặng Văn Đ có trách nhiệm làm thủ tục sang tên thửa số 183, tờ bản đồ số 35, diện tích 74,3m², hiện do hộ ông Đặng Văn Đ đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:

Tôi thừa nhận vào ngày 23/12/2021, tôi có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Bùi Quang S thửa đất số 183, tờ bản đồ số 35, diện tích 74,3m² và một căn

nhà cấp 4 cất trên đất. Đất tọa lạc tại cụm dân cư ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, với giá là 260.000.000đ, ông S đã giao đủ số tiền chuyển nhượng trên cho tôi xong và tôi cũng đã giao nhà và đất cho ông S quản lý và sử dụng. Phần đất trên hiện do hộ ông Đặng Văn Đ đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do thửa đất này trước đây tôi thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại từ ông Đ nhưng chưa làm thủ tục sang tên.

Nay ông S yêu cầu tôi cùng với ông Đ làm thủ tục sang tên phần đất trên lại cho ông S, tôi đồng ý và yêu cầu hộ ông Đ cùng làm thủ tục sang tên cho ông S.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn Đ trình bày:

Tôi đồng ý làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng diện tích đất trên cho ông S nhưng vì diện tích đất trên do hộ gia đình tôi đứng tên. Nay ông S yêu cầu tôi và ông N làm thủ tục sang tên thửa đất và nhà trên lại cho ông S tôi đồng ý, nhưng vì thửa đất trên do hộ gia đình ông đứng tên, các con ông đi làm ăn xa nên chưa ký được các thủ tục theo quy định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị T1 trình bày:

Tôi là con của ông Đặng Văn Đ, việc mua bán nhà và đất nền nhà giữa cha tôi (ông Đ) và ông Bùi Quang S thì tôi không biết. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nền nhà là cấp cho hộ ông Đặng Văn Đ. Việc mua bán này là không hợp pháp vì đất này là cấp cho hộ gia đình không có ý kiến của anh chị em tôi. Nay ông S yêu cầu cha tôi và các anh em tôi sang tên chuyển quyền cho ông thì chúng tôi không đồng ý, tôi yêu cầu Toà án căn cứ theo pháp luật giải quyết.

Đối với anh Đặng Văn T và chị Đặng Thị Ngọc H, sau khi thụ lý vụ án Toà án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho anh T và chị H theo quy định (Ông Đặng Văn Đ là cha ruột và chung hộ khẩu) nhận thay. Trong quá trình thu thập chứng cứ, ông Đ xác nhận đã giao các văn bản của Tòa án cho anh T và chị H theo cam kết, nhưng anh T và chị H không có văn bản trình bày ý kiến và cũng không đến Tòa án để tham gia phiên hòa giải và tham gia phiên tòa theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân Tam Nông đã xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn Đ, ông Nguyễn Văn N và ông Bùi Quang S.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Quang S đối với ông Nguyễn Văn N và hộ ông Đặng Văn Đ, hộ ông Đ gồm có: ông Đặng Văn Đ, anh Đặng Văn T, chị Đặng Thị Ngọc H và chị Đặng Thị T1.

3. Buộc ông Nguyễn Văn N và hộ ông Đặng Văn Đ có trách nhiệm sang tên cho ông Bùi Quang S phần đất thuộc thửa số 183, tờ bản đồ số 35, diện tích đất 74,3m². Mục đích sử dụng; đất ở nông thôn toạ lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH07287 cấp ngày 05/3/2021 do hộ ông Đặng Văn Đ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Ông Bùi Quang S được tiếp tục sử dụng diện tích đất 74,3m², tại thửa số 183, tờ bản đồ số 35 và nhà trên đất toạ lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, cụ thể như sau:

- Từ mốc 2 đo đến mốc 3 có chiều dài là 16,5m;
- Từ mốc 1 đo đến mốc 4 có chiều dài là 16,50m;
- Từ mốc 3 đo đến mốc 4 có chiều dài là 4,5m;
- Từ mốc 1 đo đến mốc 2, có chiều dài là 4,50m.

Theo sơ đồ đo đạc ngày 26/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/5/2023 của Toà án nhân dân huyện Tam Nông.

5. Đình chỉ yêu cầu của ông Đặng Văn Đ đối với ông Nguyễn Văn N và ông Bùi Quang S về việc ông Đ yêu cầu ông S và ông N trả lại tiền.

6. Về chi phí tố tụng:

- Ông Bùi Quang S phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 3.438.000đ (Ba triệu bốn trăm ba mươi tám ngàn đồng) (đã nộp xong).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đặng Văn Đ được xét miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định (người cao tuổi).

- Ông Nguyễn Văn N phải nộp 150.000đ (Một trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Bùi Quang S được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0012959 ngày 10/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/4/2024, anh Đặng Văn T, chị Đặng Thị Ngọc H kháng cáo yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2024 của Toà án nhân dân Tam Nông. Chị Đặng Thị T1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu xem xét giải quyết lại vụ án.

Ngày 11/4/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông có quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy Bản án sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

- Tại phiên tòa phúc thẩm

Anh Đặng Văn T, chị Đặng Thị Ngọc H, chị Đặng Thị T1 yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm.

Ông S không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của anh Đặng Văn T, chị Đặng Thị Ngọc H, chị Đặng Thị T1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S Luật sư Nguyễn Văn V trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Đ với ông N và ông N với ông S là hoàn toàn tự nguyện. Trong lúc mua bán mặc dù hai bên không làm hợp đồng chỉ làm giấy mua bán nhà ở, không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm các Điều 117, 119, 501 và 502 của Bộ luật dân sự và Điều 167 của Luật đất đai. Tuy nhiên, các bên đã thực hiện hợp đồng, bên ông S đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông N và ông Đ; ông Đ với ông N cũng đã giao nhà và đất cho ông S quản lý và sử dụng. Ông Đ thừa nhận đã chuyển nhượng nhà và đất cho ông N và việc ông chuyển nhượng đất cho ông N các con ông đã biết việc mua bán này. Việc ông N chuyển nhượng lại nhà và đất cho ông S, ông biết và thống nhất sang tên lại cho ông S, nhưng do các con ông hiện đi làm ăn xa, không có mặt ở địa phương nên không ký thủ tục sang tên được nhưng sau đó các con ông Đ cũng có gặp ông S và yêu cầu ông S đưa thêm 30.000.000đồng sẽ đồng ý ký tên. Điều này chứng minh các con ông Đ cũng biết việc mua bán nhà của ông Đ và ông N, ông S. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T, chị H và chị T1 và không chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:

Từ khi thụ lý giải quyết vụ việc đến khi nghị án, Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự xét xử phúc thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Nguồn gốc nhà và đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và sở hữu nhà giữa ông Bùi Quang S với anh Nguyễn Văn N là của hộ ông Đặng Văn Đ được Nhà nước bán trả chậm cho hộ gia đình vào năm 2004, đến 05/3/2021 hộ ông Đ được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 74,3m², tại thửa số 183, tờ bản đồ số 35, nhà và đất hiện do ông S quản lý.

Theo ông S trình bày: nhà và đất ông S chuyển nhượng từ anh N vào ngày 23/12/2021 (anh N chuyển nhượng của ông Đ) với giá 260.000.000đ, khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, ông S đã đưa cho anh N 215.000.000đ, còn lại 45.000.000đ khi nào thực hiện việc sang tên chuyển quyền sử dụng xong ông S sẽ đưa tiếp, tuy nhiên quá trình tranh chấp tại Tòa án cấp sơ thẩm thì giữa ông S, anh N và ông Đ thống nhất số tiền này ông S trả cho ông Đ (đã nhận). Ông S yêu cầu anh N cùng hộ ông Đ thực hiện tiếp hợp đồng.

Anh N có văn bản trình bày: xác định có chuyển nhượng của ông Đ nhà và đất, sau đó chuyển nhượng lại cho ông S, ông Đ đã giao nhà đất cho ông S. Đồng ý theo yêu cầu ông S là yêu cầu hộ ông Đ làm thủ tục sang tên cho ông S.

Ông Đ trình bày: thừa nhận có chuyển nhượng nhà đất cho ông N, đã nhận tiền chuyển nhượng từ anh N và ông S tổng cộng khoảng 150.000.000đ, đồng ý thực hiện thủ tục sang tên cho ông S, tuy nhiên các con ông Đ không đồng ý việc chuyển nhượng nên không làm thủ tục được.

Anh T, chị T1, chị H thống nhất trình bày: việc ông Đ chuyển nhượng nhà đất cho anh N, ông S các anh chị không hay biết, khi biết thì có ngăn cản và tranh chấp đến nay. Xác định nhà và đất là cấp cho hộ gia đình trả chậm từ năm 2004, hộ ông Đ cùng sử dụng nên cá nhân ông Đ chuyển nhượng là không hợp pháp. Tại phiên tòa phúc thẩm các anh chị yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, tự nguyện cùng ông Đ trả lại cho anh N và ông S số tiền chuyển nhượng ông Đ đã nhận là 150.000.000đ.

Bản án sơ thẩm tuyên: chấp nhận toàn bộ yêu cầu ông Bùi Quang S, buộc anh Nguyễn Văn N và hộ ông Đặng Văn Đ có trách nhiệm sang tên cho ông Bùi Quang S (trên đất có nhà).

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông theo hướng hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung.

Nhận thấy, Bản án sơ thẩm đã vi phạm về tố tụng và nội dung, như sau:

Vi phạm chưa đưa người tham gia tố tụng đầy đủ: căn cứ QĐ số 898/QĐ-UB ngày 29/10/2004 và QĐ số 136/QĐ-UBND-HC ngày 25/01/2021 của UBND huyện T thể hiện giao nền cụm dân cư là giao cho hộ gia đình ông Đ, hình thức cho trả chậm nhưng quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ hộ gia đình ông Đ vào thời điểm năm 2004 gồm những ai, dẫn đến thiếu thành viên trong hộ ông Đ là bà Trương Thị V1 (vợ ông Đ), và 01 người con ông Đ tên Đặng Thị T2; năm 2019 bà V1 chết nhưng chưa làm rõ hàng thừa kế của bà V1 gồm những ai để đưa tham gia tố tụng mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho tất cả thành viên hộ gia đình.

Về tính hợp pháp của việc chuyển nhượng: như đã phân tích trên nhà đất là của hộ gia đình, nhưng ngày 14/11/2020 ông Đ tự ý thỏa thuận chuyển nhượng cho anh N, anh N chuyển nhượng cho ông S trong khi cả anh N, ông S đều biết nhà đất thuộc của hộ gia đình ông Đ. Ông S cho rằng khi chuyển nhượng thì hộ gia đình ông Đ đều biết và có sử dụng tiền chuyển nhượng nhưng ông S không có chứng cứ chứng minh, và không được ông Đ, anh T, chị H, chị T1 thừa nhận. Do đó, Bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng là không có căn cứ.

Đối với số tiền chuyển nhượng: ông S trình bày ông Đ chuyển nhượng cho anh N giá 215.000.000đ và do anh N trực tiếp trả tiền cho ông Đ, sau đó anh N chuyển nhượng cho ông S giá 260.000.000đ và do ông S trực tiếp trả tiền cho anh N; còn ông Đ xác định chỉ chuyển nhượng cho anh N và có nhận tiền từ anh N, ông S tổng cộng khoảng 150.000.000đ. Tuy nhiên, theo tài liệu ông S cung cấp có tại hồ sơ chỉ thể hiện trong thời gian ông S tranh chấp tại Tòa án thì ông Đ có nhận từ ông S 44.000.000đ (04 lần nhận là ngày 15/12/2022, 26/5/2023, 25/8/2023, 20/3/2024). Ngoài ra, chỉ còn 01 biên nhận ghi ngày 14/11/2020 thể hiện nội dung anh Nguyễn Văn T3 có nhận của anh Trần Văn T4 10.000.000đ mua nhà của ông Đ; 01 Giấy mua bán nhà ở ghi ngày 23/12/2021 có nội dung thể hiện việc ông S mua bán với anh N giá nhà đất 215.000.000đ, đưa trước 125.000.000đ trong đó đưa anh N1 50.000.000đ, đưa ông Đ 75.000.000đ, đóng tiền nền nhà 9.000.000đ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc chuyển nhượng giữa anh N với ông Đ giá chuyển nhượng là bao nhiêu, bên ông Đ đã nhận được bao nhiêu tiền, và nhận từ ai, lý do có anh N1, anh T4, anh T3 trong việc giao và nhận tiền, những người này có liên quan gì và cần thiết đưa vào tham gia tố tụng. Bản án dân sự sơ thẩm chưa làm rõ nhưng xác định ông Đ nhận đủ tiền từ anh N là chưa đủ căn cứ.

Đối với Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ ông Đ vào ngày 05/3/2021 tại phiên tòa phúc thẩm ông S xác định ông S đang giữ là do anh N đưa, và xác định thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Đ là do anh N đi làm, còn ông Đ thì xác định không biết gì về việc được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Như vậy, thể hiện các thành viên trong hộ ông Đ đều không hay biết việc được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Ngoài ra, tại phần nội dung Giấy chứng nhận QSDĐ có ghi *”đã hết hạn 10 năm, được chuyển nhượng QSDĐ và phải nộp 50% tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ theo quy định tại thời điểm chuyển nhượng”*. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ thủ tục đăng ký có đúng quy định, khoản nộp 50% tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ theo quy định tại thời điểm chuyển nhượng là khoản tiền bao nhiêu, khi ông Đ, anh N, ông S thỏa thuận chuyển nhượng có biết khoản tiền này và thỏa thuận ai là người nộp nếu chuyển nhượng.

Từ phân tích nêu trên nhận thấy, Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 27/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông đã vi phạm nghiêm trọng về tố tụng và nội dung cần hủy để giải quyết lại theo đúng quy định.

Căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS đề nghị HĐXX chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông; chấp nhận kháng cáo. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 27/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông để giải quyết lại theo đúng quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và lời phát biểu Luật sư, Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý, giải quyết và xét xử vụ án đúng theo quy định Điều 26 Bộ Luật tố tụng dân sự. Anh Đặng Văn T, chị Đặng Thị Ngọc H, chị Đặng Thị T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo trong hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm là đúng với Điều 273, 293 Bộ luật Tố dân sự năm 2015.

[2]. Anh Đặng Văn T, chị Đặng Thị Ngọc H, chị Đặng Thị T1 yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp để bảo vệ quyền lợi cho anh T, chị H, chị T1.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn Đ, ông Nguyễn Văn N và ông Bùi Quang S là không phù hợp với quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai quy định “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này”, thời điểm ông Đ chuyển nhượng đất cho ông N năm 2020 ông Đ chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ (ông Đ chỉ có quyết định giao nền nhà số H ngày 29/10/2004). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Đ, ông Nguyễn Văn N và ông Bùi Quang S là không phù hợp pháp luật. Mặt khác, tại thời điểm năm 2004 Nhà nước giao nền nhà cho hộ ông Đ thì trong hộ ông Đ có bà Trương Thị V1 vợ ông Đ (chết 14/10/2019), ông Đặng Văn Đ, Đặng Thị Hồng T5 (con riêng của ông Đ), Đặng Văn T, Đặng Thị Ngọc H. Đồng thời tại giai đoạn phúc thẩm ông Đ khai trong hộ còn có hai đứa cháu ở chung là Đặng Quốc H1, Đặng Thị Diễm M. Ngoài ra, trong hồ sơ vụ án còn có biên nhận ghi ngày 14/11/2020 thể hiện nội dung anh Nguyễn Văn T3 có nhận của anh Trần Văn T4 10.000.000đ mua nhà của ông Đ. Tại giấy mua bán nhà ở ngày 23/12/2021, giữa ông N với ông S thì ông S có đưa tiền cho anh N 215.000.000đồng, ông Đ 45.000.000đồng và ông N1 50.000.000 đồng (ông N1 tên Nguyễn Văn T3) Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ để làm căn cứ xem xét những người này có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án này là vi phạm thủ tục tố tụng nghiêm trọng và nội dung vụ án. Do đó, yêu cầu kháng cáo của anh Đặng Văn T, chị Đặng Thị Ngọc H, chị Đặng Thị T1 là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm có chị Đặng Thị Hồng T5, ông Nguyễn Văn T3, anh Trần Văn T4, Đặng Quốc H1, Đặng Thị Diễm M là vi phạm thủ tục tố tụng nghiêm trọng. Về nội dung Tòa án cấp sơ thẩm chỉ thu thập tài liệu, chứng cứ theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng nên chưa làm rõ ai giao cho ai, ai nhận và nhận bao nhiêu tiền của hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên để giải quyết hậu quả của hợp đồng trong trường hợp bị vô hiệu. Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Tam Nông giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4]. Xét Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 02/QĐ-VKS-DS ngày 11 tháng 4 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông là có căn cứ nên chấp nhận.

[5]. Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Quang S là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[6]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo anh T, chị H, chị T1 và chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát huyện Tam Nông; Hủy toàn bộ bản dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận như đã nhận định trên.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của anh T, chị H, chị T1 được chấp nhận nên anh T, chị H, chị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Đặng Văn T, chị Đặng Thị Ngọc H, chị Đặng Thị T1.

2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 02/QĐ-VKS-DS ngày 11 tháng 4 năm 2024, của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông.

Hủy toàn bộ Bản dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

- Do hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông nên chưa xem xét yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Quang S.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Đặng Văn T, chị Đặng Thị Ngọc H, chị Đặng Thị T1 không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho anh Đặng Văn T, chị Đặng Thị Ngọc H, chị Đặng Thị T1 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo các biên lai số 0005757; 0005778 và 0005779 cùng ngày 24/4/2024, của Cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp giải quyết lại theo thủ tục chung.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV và THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Tam Nông;
- Chi Cục THADS huyện Tam Nông;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Trang).

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

Đã ký tên đóng dấu

Lê Hồng Nước