

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 486/2024/DS-PT
Ngày: 17 - 9 - 2024
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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Việt Trung.

Các Thẩm phán: Ông Võ Thanh Bình.

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Hồng Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:** Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 310/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2024 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2024/DS-ST ngày 03/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 330/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông **Lê Văn C**, sinh năm 1967;

Địa chỉ: **ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị C1**, sinh năm: 1959;

Địa chỉ: **Số B, ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.**

2. Bà **Dương Thị B**, sinh năm 1968;

Địa chỉ: **ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Dương Thị B: Bà **Phan Thị H**, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Số A L, Phường G, thành phố M, Tiền Giang.

Và bà Nguyễn Thị C1, sinh năm: 1959;

Địa chỉ: Số B, ấp M, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn:

1. Chị Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1978;

2. Anh Nguyễn Quốc B1, sinh năm: 1978;

Cùng địa chỉ: Số H, Ô, khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Quốc B1: Chị Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Số H, Ô, khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Chị Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1974;

Địa chỉ: ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Ngọc K: Anh Nguyễn Tùng T, sinh năm: 1972;

Địa chỉ: ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Nguyễn Ngọc K, chị Nguyễn Ngọc P: Anh Võ Trọng K1, sinh năm 1978 (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/8/2024);

Địa chỉ: 7 P, Phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1960;

Địa chỉ: ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1954;

Địa chỉ: ấp C, xã A, huyện C, tỉnh Long An.

3. Bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1950;

Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

4. Chị Lê Thị Hồng N, sinh năm 1970;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Anh Lê Dương Bảo C2, sinh năm 1991;

Địa chỉ: ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6. Anh Lê Dương Bảo T2, sinh năm 2007;

Địa chỉ: ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn C, sinh năm 1967 và bà Dương Thị B, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: **ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

7. Anh **Nguyễn Tùng T**, sinh năm: 1972;

Địa chỉ: **ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông **Lê Văn C**, bà **Dương Thị B**; Bị đơn chị **Nguyễn Ngọc P**, anh **Nguyễn Quốc B1**, chị **Nguyễn Ngọc K**.

(Tại phiên tòa có mặt: bà **C1**, bà **H**, ông **K1**, chị **K**, anh **T**; vắng mặt: ông **C**, bà **B**, anh **B1**, chị **P**, bà **T1**, bà **H1**, bà **P1**, chị **N**, anh **C2**, anh **T2**)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

*Nguyên đơn ông **Lê Văn C** và bà **Dương Thị B** trình bày:*

Đầu năm 2010, mẹ ông **Lê Văn C** là bà **Lê Thị B2** bị bệnh nặng, nên ông **Lê Văn C** có mượn chị **Nguyễn Ngọc K** và chị **Nguyễn Ngọc P** 03 lần tiền tổng cộng là 80.000.000 đồng. Để làm tin, chị **P**, chị **K** buộc gia đình ông bà phải ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1963, tờ bản đồ số 1, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2559QSDD/2143 được cấp cho hộ bà **Lê Thị B2** ngày 26/11/1996. Ngày 01/11/2010, tại Ủy ban nhân dân xã **L**, bà **Lê Thị B2**, ông **Lê Văn C**, bà **Dương Thị B** và anh **Lê Dương Bảo C2** làm hợp đồng chuyển nhượng cho chị **Nguyễn Ngọc P** và anh **Nguyễn Quốc B1** phần đất diện tích 190m² với giá 30.000.000 đồng và làm hợp đồng chuyển nhượng cho chị **Nguyễn Ngọc K** phần đất diện tích 250m² với giá 50.000.000 đồng cùng thuộc thửa số 1636, tờ bản đồ số 1, tại **ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang**. Sau đó, chị **P**, chị **K** và anh **B1** có san lấp mặt bằng và làm hàng rào, lúc này gia đình ông bà không có ở nhà do phải đi nuôi bệnh bà **B2** và không có ý kiến gì do còn nợ tiền chị **P** và chị **K**. Ông **C** có ký các biên nhận:

- Biên nhận ngày 25/10/2010 nội dung **Nguyễn Ngọc K** đồng ý mua phần đất ngang 7,5m; dài hết thửa giá 30.000.000 đồng, đưa trước 10.000.000 đồng tiền cọc. Khi nào làm xong giấy tờ sẽ trả đủ (Bút lục (BL) 204 và BL 200).

- Biên nhận ngày 25/10/2010 nội dung **Nguyễn Ngọc P** đồng ý mua phần đất ngang 10m, dài hết thửa, giá 50.000.000 đồng, đưa trước 20.000.000 đồng. Khi nào hoàn tất thủ tục sẽ trả số tiền còn lại (BL 201 và BL 203).

- Biên nhận ngày 25/10/2010 nội dung **Nguyễn Ngọc P** tổng hợp hai biên nhận trên là bà **P** đồng ý mua phần đất ngang 17m, dài 24m = 408m² (chưa đo), với giá 180.000.000 đồng. Ông **C** nhận trước 30.000.000 đồng. Khi nào hoàn tất thủ tục sẽ trả số tiền còn lại. Phía sau biên nhận ghi thêm ngày 29/10/2010 anh **C** nhận 20.000.000 đồng (BL 200).

- Giấy hẹn ngày 13/8/2012 tổng hợp hai biên nhận trên nội dung **Nguyễn Ngọc P** và **Nguyễn Ngọc K** là chị **P** có mua 02 lô đất của ông **Lê Văn C**. Lô 1: ngang 6,7m, dài hết thửa, với giá 50.000.000 đồng, số còn lại 12.000.000 đồng/m ngang. Lô 2: ngang 8m, dài hết thửa, với giá 12.000.000 đồng/m ngang. Ngày 25/10/2010, đã đưa trước cho ông **C** 80.000.000 đồng.

Các biên nhận ông C ký tên chỉ để mượn tiền của chị P và chị K chứ không phải bán đất. Lúc này bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà B2 đã nộp về Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C vào cuối năm 2008. Năm 2009, hộ bà B2 đã được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà B2 chưa nhận giấy.

Bà Lê Thị B2 chết vào năm 2011. Ông bà nhiều lần kêu chị K, chị P để trả lại tiền nhưng chị P, chị K không đồng ý mà yêu cầu tiếp tục thực hiện thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà không đồng ý, vì tại thời điểm mượn tiền và làm hợp đồng mua bán giá đất thực tế tại địa phương cao hơn giá ghi trong hợp đồng rất nhiều.

Ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2010 giữa hộ bà B2 với chị Nguyễn Ngọc P, anh Nguyễn Quốc B1 và chị Nguyễn Ngọc K.

* Bà Phan Thị H - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Dương Thị B trình bày:

Ông Lê Văn C và bà Dương Thị B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2010 giữa hộ bà B2 với chị Nguyễn Ngọc P, anh Nguyễn Quốc B1 và chị Nguyễn Ngọc K.

Khi nhận tiền mỗi bên giữ một biên nhận nên Bút lục 201 và Bút lục 203 trùng nhau, Bút lục 200 và Bút lục 204 trùng nhau. Các biên nhận do anh T, chị K, chị P viết. Ông C không biết chữ nên ký tên. Do bà B2 bị bệnh nên ông C có vay của chị P và anh T số tiền 80.000.000 đồng làm nhiều lần. Biên nhận Bút lục 201 và Bút lục 203 là nhận 20.000.000 đồng. Biên nhận Bút lục 200 và Bút lục 204 là nhận 10.000.000 đồng. Bút lục 202 nhận 20.000.000 đồng và 30.000.000 đồng. Ông C chỉ thể chấp cho anh T và chị P phần đất ký hiệu T2, T3, T4 theo sơ đồ ngày 14/02/2020 của Công ty TNHH Đ. Số tiền 180.000.000 đồng và giấy hẹn ngày 13/8/2012 là do bị đơn ghi nên nguyên đơn không biết là tiền gì. Ông C chỉ nợ 80.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng là do bị đơn ép buộc ông C ký, nếu không ký sẽ không cho vay tiền. Thời điểm này bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C giữ.

Bà Nguyễn Thị C1 - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn C và bà Dương Thị B trình bày:

Ngày 13/8/2012, hai bên có ghi giấy hẹn là tạm rào ông C không giao đất, cũng không thấy bị đơn rào, ông bà không rõ thời điểm vị đơn rào. Tại Ủy ban nhân dân xã L, bị đơn có thừa nhận khi chuyển nhượng không có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn chị Nguyễn Ngọc P đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Quốc B1 trình bày:

Ngày 01/11/2010, tại Ủy ban nhân dân xã L, bà Lê Thị B2, ông Lê Văn C, bà Dương Thị B và anh Lê Dương Bảo C2 làm hợp đồng chuyển nhượng cho

chị và anh Nguyễn Quốc B1 phân đất diện tích 190m² với giá 30.000.000 đồng thuộc thửa số 1636, tờ bản đồ số 1, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2559QSDD/2143 được cấp cho hộ bà Lê Thị B2 ngày 26/11/1996, tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng cho hai phần đất, chị và anh B1 đã đưa 30.000.000 đồng theo biên nhận ngày 25/10/2010 (Bút lục 202), nhưng ông C kêu chị ghi biên nhận (Bút lục 201, 203) chỉ ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Hai biên nhận này trùng nhau do anh B1 và chị đưa cho anh C 20.000.000 đồng nhưng viết hai biên nhận. Do thời gian đã lâu nên chị không nhớ là ông C, bà B có cho chị xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1636, tờ bản đồ số 1. Chị và anh B1 nhận chuyển nhượng thửa số 1636 chứ không phải thửa 422.

Ngày 30/3/2011, hai bên có tổng kết lại chị K, anh B1 và chị P đã đưa 80.000.000 đồng cho anh C. Ngày 13/8/2012, anh C nói anh và chị P rào đất lại và quản lý, sử dụng cho đến nay. Sau đó, ông S có tranh chấp quyền sử dụng đất với ông C, bà B2 chết nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng được.

Khi chuyển nhượng hai bên thỏa thuận và xác định chuyển nhượng phần đất ngang 8m, dài hết đất, hai bên có kéo thước dây để đo.

Ngày 29/10/2010, chị có đưa cho ông C thêm 20.000.000 đồng. BL 201 có ghi là tiền cọc chứ không phải tiền vay. Chị đồng ý đưa cho ông C 50.000.000 đồng còn lại để hoàn tất việc chuyển nhượng.

Chị và anh B1 yêu cầu ông Lê Văn C, bà Dương Thị B, anh Lê Dương Bảo C2, anh Lê Dương Bảo T2, bà Lê Thị T1, bà Lê Thị H1, bà Lê Thị P2, chị Lê Thị Hồng N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 217 m² thửa số 1636 (nay là thửa 422), tờ bản đồ số 01, tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho anh Nguyễn Quốc B1 và chị Nguyễn Ngọc P (ký hiệu T1, T2 theo sơ đồ ngày 14/02/2020 của Công ty TNHH Đ). Chị và anh B1 sẽ trả tiếp số tiền là 50.000.000 đồng theo giấy hẹn ngày 13/8/2012.

Anh Nguyễn Tùng T - đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Ngọc K trình bày:

Ngày 01/11/2010, tại Ủy ban nhân dân xã L, bà Lê Thị B2, ông Lê Văn C, bà Dương Thị B và anh Lê Dương Bảo C2 làm hợp đồng chuyển nhượng cho chị K phân đất diện tích 250m² với giá 50.000.000 đồng thuộc thửa số 1636, tờ bản đồ số 1, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2559QSDD/2143 được cấp cho hộ bà Lê Thị B2 ngày 26/11/1996, tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng cho hai phần đất, anh và chị K đã đưa 30.000.000 đồng theo biên nhận ngày 25/10/2010 (BL202), nhưng ông C kêu anh và chị K ghi biên nhận (BL 200, BL 204) chỉ ghi giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng. Hai biên nhận này trùng nhau do anh và chị K đưa cho anh C 10.000.000 đồng nhưng viết hai biên nhận.

Đối với số tiền 50.000.000 đồng anh đã đưa anh C nhiều lần, có viết biên nhận nhưng đã thất lạc. Ngày 30/3/2011, hai bên có tổng kết lại đã đưa 80.000.000 đồng cho anh C. Ngày 13/8/2012, anh C nói anh và chị P rào đất lại, quản lý, sử dụng cho đến nay. Sau đó, ông S có tranh chấp quyền sử dụng đất với ông C, bà B2 chết nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng được.

Khi nhận chuyển nhượng, ông C, bà B có cho anh xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1636, tờ bản đồ số 1. Chị K nhận chuyển nhượng thửa số 1636 chứ không phải thửa 422. Khi chuyển nhượng hai bên thỏa thuận và xác định chuyển nhượng phần đất ngang 12m, dài hết đất, hai bên có kéo thước dây để đo. Phần đất của chị P ước lượng là khoảng 17m ngang, phần đất của chị K ước lượng khoảng 6m ngang. Sau đó, anh C nói cho thêm 1,5m ngang nữa nên chị K ghi biên nhận (BL204) là 7,5m. Sau đó, hai bên đo bằng thước dây thì lô 1 ngang 12m; lô 2 ngang 8m. BL số 201 có ghi là tiền cọc nên nguyên đơn trình bày số tiền 80.000.000 đồng là tiền vay là không đúng. Chị đồng ý đưa cho ông C 50.000.000 đồng còn lại để hoàn tất việc chuyển nhượng.

Chị Nguyễn Ngọc K yêu cầu ông Lê Văn C, bà Dương Thị B ng Lê Dương Bảo C2, anh Lê Dương Bảo T2, bà Lê Thị T1, bà Lê Thị H1, bà Lê Thị P2, chị Lê Thị Hồng N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 243,1m² thửa số 1636 (nay là thửa 422), tờ bản đồ số 01, tại ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang (ký hiệu T3, T4, T, T6) theo sơ đồ ngày 14/02/2020 của Công ty TNHH Đ). Chị K sẽ trả tiếp số tiền còn lại là 50.000.000 đồng theo giấy hẹn ngày 13/8/2012.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị P2, chị Lê Thị T1, chị Lê Thị H1 và chị Lê Thị Hồng N trình bày:

Chị là chị của ông Lê Văn C, là con của bà Lê Thị B2 chết năm 2011. Bà B2 chết không để lại di chúc nên phần đất tranh chấp là tài sản thừa kế chưa chia. Chị không đồng ý việc những người trong hộ bà B2 bán và giao đất cho chị P và chị K.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2024/DS-ST ngày 03/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ vào khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 636, và Điều 676 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 131, Điều 500 và Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3, 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn C và bà Dương Thị B về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2010 vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị B2, ông Lê Văn C, bà Dương Thị B và anh Lê Dương Bảo C2 và chị Nguyễn Ngọc

P, anh Nguyễn Quốc B1 ngày 01/11/2010 được Ủy ban nhân dân xã L công chứng số 250, quyển số 1/2010/HĐGD và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị B2, ông Lê Văn C, bà Dương Thị B và anh Lê Dương Bảo C2 và chị Nguyễn Ngọc K ngày 01/11/2010 được Ủy ban nhân dân xã L công chứng số 251, quyển số 1/2010/HĐGD vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn C, bà Dương Thị B, anh Lê Dương Bảo C2, bà Lê Thị T1, bà Lê Thị H1, bà Lê Thị P2, chị Lê Thị Hồng N có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho chị Nguyễn Ngọc K số tiền là 334.000.000 đồng; bồi thường thiệt hại cho chị Nguyễn Ngọc P, anh Nguyễn Quốc B1 số tiền là 240.240.000 đồng; bồi thường giá trị hàng rào cho chị Nguyễn Ngọc K, chị Nguyễn Ngọc P và anh Nguyễn Quốc B1 là 7.399.572 đồng và tiền công san lấp mặt bằng là 39.600.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của chị Nguyễn Ngọc P, anh Nguyễn Quốc B1 và chị Nguyễn Ngọc K về yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/11/2010..

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/4/2024, anh Nguyễn Quốc B1, chị Nguyễn Ngọc P, chị Nguyễn Ngọc K kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 15/4/2024, ông Lê Văn C, bà Dương Thị B kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn hoàn trả cho bị đơn số tiền quá cao, không đồng ý hoàn lại giá trị hàng rào, tiền cát san lấp mặt bằng, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Anh Nguyễn Quốc B1, chị Nguyễn Ngọc P, chị Nguyễn Ngọc K, ông Lê Văn C, bà Dương Thị B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

- Các đương sự không thỏa thuận gì.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn xác nhận: Anh Lê Dương Bảo C2 bị bắt tạm giam từ ngày 04/01/2023 và đang chấp hành án phạt tù tại Trại giam P3, tỉnh Bình

Dương từ ngày 01/10/2023 theo Bản án hình sự sơ thẩm số 30/2023/HS-ST ngày 20/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang. Anh **Lê Dương Bảo C2** là con của ông **C**, bà **B** và cùng cư trú chung hộ với ông **C**, bà **B**; nhưng ông **C**, bà **B** không cung cấp cho Tòa án sơ thẩm biết rõ anh **C2** đang chấp hành án tại **Trại giam P3, tỉnh Bình Dương**. Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện tổng đạt cho anh **C2** thông qua các thành viên trong hộ nhận thay, là chưa đảm bảo quyền lợi cho anh **C2**. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm; chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của các đương sự.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị T1**, bà **Lê Thị H1**, bà **Nguyễn Thị P1**, chị **Lê Thị Hồng N**, ông **Lê Văn C** và bà **Dương Thị B** (đại diện theo pháp luật của anh **Lê Dương Bảo T2**), anh **Lê Dương Bảo C2** vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hộ bà **Lê Thị B2** được Ủy ban nhân dân huyện **C** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2559 QSDĐ/2143 ngày 26/11/1996 thửa số 1636, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.650m² đất màu, tại **ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang**. Năm 2009, hộ bà **B2** được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02415 ngày 04/12/2009 thửa 422, tờ bản đồ số 16 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02413 ngày 04/12/2009 đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 16 theo Dự án Vlap.

Các đương sự thống nhất tranh chấp đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 01/11/2010, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã **L** giữa: hộ bà **B2** gồm bà **Lê Thị B2**, ông **Lê Văn C**, bà **Dương Thị B**, anh **Lê Dương Bảo C2** ký với chị **Nguyễn Ngọc K** diện tích 250m² với giá 50.000.000 đồng và ký chuyển nhượng cho chị **Nguyễn Ngọc P** diện tích 190m² với giá 30.000.000 đồng cùng thuộc thửa số 1636 giấy nhận quyền sử dụng đất số 2559 QSDĐ/2143 ngày 26/11/1996. Đồng thời cũng thống nhất: chị **P** và chị **K** đã giao cho ông **C** nhận tổng cộng số tiền 80.000.000 đồng.

Anh **Lê Dương Bảo C2** là con của ông **Lê Văn C**, bà **Dương Thị B** và cùng sống chung hộ với ông **C**, bà **B**. Anh **C2** không có đơn xin xét xử vắng mặt. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm tổng đạt văn bản tố tụng cho anh **C2** thông qua thành viên trong hộ ông **C**, bà **B** nhận thay; ông **C**, bà **B** không thông

báo cho Tòa án sơ thẩm biết về việc anh **C2** vắng mặt tại nơi cư trú là do bị bắt tạm giam và đang chấp hành án phạt tù. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 22/8/2024, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cung cấp thông tin anh **Lê Dương Bảo C2** bị bắt tạm giam trong vụ án hình sự từ đầu năm 2023 và đang chấp hành án phạt tù. Người đại diện theo ủy quyền của ông **C**, bà **B** cũng thừa nhận nghe nói anh **C2** đang chấp hành án phạt tù nhưng không biết ở đâu, lúc nào. Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu thông tin liên quan đến người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh **Lê Dương Bảo C2**.

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, sau khi Hội đồng xét xử công bố các tài liệu đã thu thập được liên quan đến anh **Lê Dương Bảo C2** thể hiện: Anh **Lê Dương Bảo C2** bị bắt tạm giam từ ngày 04/01/2023 và đang chấp hành án phạt tù tại **Trại giam P3, tỉnh Bình Dương** từ ngày 01/10/2023 theo Bản án hình sự sơ thẩm số 30/2023/HS-ST ngày 20/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, anh **Lê Dương Bảo C2** bị xử phạt 08 năm tù giam về tội “Tàng trữ, lưu hành tiền giả”; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn xác nhận các tài liệu được công bố liên quan đến anh **Lê Dương Bảo C2** là đúng. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án vắng mặt anh **C2** là chưa đảm bảo quyền lợi cho anh **C2**, bởi lẽ theo Quyết định của Bản án sơ thẩm đã xử buộc ông **Lê Văn C**, bà **Dương Thị B**, anh **Lê Dương Bảo C2**, bà **Lê Thị T1**, bà **Lê Thị H1**, bà **Nguyễn Thị P1**, chị **Lê Thị Hồng N** có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho chị **Nguyễn Ngọc K** số tiền là 334.000.000 đồng; bồi thường thiệt hại cho chị **Nguyễn Ngọc P**, anh **Nguyễn Quốc B1** số tiền là 240.240.000 đồng; bồi thường giá trị hàng rào cho chị **Nguyễn Ngọc K**, chị **Nguyễn Ngọc P** và anh **Nguyễn Quốc B1** là 7.399.572 đồng và tiền công san lấp mặt bằng là 39.600.000 đồng.

Tuy nhiên, đây là tình tiết mới phát sinh tại Tòa án cấp phúc thẩm; do đó nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự qua 02 cấp xét xử, Hội đồng xét xử quyết định hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, do hủy bản án sơ thẩm nên chưa xem xét yêu cầu kháng cáo của anh **Nguyễn Quốc B1**, chị **Nguyễn Ngọc P**, chị **Nguyễn Ngọc K**, ông **Lê Văn C**, bà **Dương Thị B**.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm nên anh **Nguyễn Quốc B1**, chị **Nguyễn Ngọc P**, chị **Nguyễn Ngọc K**, ông **Lê Văn C**, bà **Dương Thị B** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2024/DS-ST ngày 03/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm được xác định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Hoàn lại cho chị **P** số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007461 ngày 15/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Hoàn lại cho chị **K** số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007460 ngày 15/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Hoàn lại cho anh **B1** số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007462 ngày 15/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Hoàn lại cho **Dương Thị B** số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007457 ngày 15/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Hoàn lại cho ông **C** số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007458 ngày 15/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Việt Trung