

Bản án số: 156/2025/DS-PT

Ngày 01- 4-2025

“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 ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trung Thành.

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Ngọc Vạng

Ông Lê Thành Tôn

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Tuấn, Thư ký Tòa án.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:** Bà Nguyễn Ngọc Trang, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 02/12/2024, ngày 24/12/2024, ngày 26/12/2024, ngày 06/01/2025 và ngày 01/4/2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 405/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 575/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2024 (*Thông báo số 76/TB-TA ngày 28/02/2025 về việc mở lại phiên tòa phúc thẩm*), giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1974;

1.2. Bà Bùi Ngọc M, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Ngọc M: Bà Trần Thị Ngọc T, sinh năm 1967 (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/3/2024, bút lục 18).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Tổ D, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Bà Đào Thị Thu T1, sinh năm 1954;

3.2. Anh Lê Minh K, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: Tổ D, ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đào Thị Thu T1: Chị Huỳnh Thanh T2, sinh năm 1980; Địa chỉ hiện nay: Số B, đường A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 17/12/2024);

3.3. Anh Lê Văn P, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Tổ 4, ấp Phú Long, xã Phú Hựu, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Chỗ ở: Căn hộ A-006.02, Chung cư FLORA NOVIA, tổ dân phố 2, khu phố 1, phường Linh Tây, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Văn P: Chị Huỳnh Thanh T2, sinh năm 1980; Địa chỉ hiện nay: Số B, đường A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 17/12/2024);

4. *Người kháng cáo:* Bà Đào Thị Thu T1, anh Lê Văn P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Theo đơn khởi kiện, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Ngọc M là bà Trần Thị Ngọc T trình bày:*

Quyền sử dụng đất diện tích 6.436m² thửa đất số 13, tờ bản đồ số 37 và diện tích 1.377m² thửa đất số 265, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp được Ủy ban Nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/8/2015 cho Hộ ông Lê Văn L.

Năm 2018, Hộ ông Lê Văn L chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Ngọc M diện tích đất 5.000m² (trong đó diện tích 3.950m² thuộc một phần thửa 13, tờ bản đồ số 37 và diện tích 1.050m² thuộc một phần thửa đất số 265, tờ bản đồ số 28), với giá chuyển nhượng là 500.000.000đ.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng được lập thành “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 09/02/2018, có ông Lê Văn L (chồng), bà Đào Thị Thu T1 (vợ) và anh Lê Minh K ký tên bên chuyển nhượng (bên A), ông Nguyễn Văn H ký tên bên nhận chuyển nhượng (bên B), nhưng hợp đồng này không được công chứng theo quy định pháp luật.

Sau khi ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng” ngày 09/02/2018, ông H, bà M đã giao cho ông L nhận số tiền là 300.000.000 đồng, và bên Hộ ông L cũng giao cho ông H, bà M quản lý, sử dụng diện tích đất 5.000m² từ ngày 09/02/2018 cho đến nay.

Còn lại số tiền 200.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến năm 2019 khi tách thửa sang cho ông H, bà M đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H, bà M sẽ giao trả tiếp số tiền 200.000.000 đồng nhưng hộ ông L không làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà M cho đến nay.

Nay ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Ngọc M yêu cầu Hộ ông Lê Văn L (Lê Văn L, Đào Thị Thu T1, Lê Minh K, Lê Văn P) tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất 5.000m² bao gồm diện tích 3.950m² thuộc một phần thửa 13, tờ bản đồ số 37 và diện tích 1.050m² thuộc một phần thửa đất số 265, tờ bản đồ số 28. Ông

H, bà M đồng ý trả cho hộ ông Lê Văn L số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại 200.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Ngọc M thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do Tòa án tiến hành thực hiện trong đó diện tích 3.950m² thể hiện qua các mốc 1, 2, 9, 10, 11, 12, 13, 1 và diện tích 1.050m² thể hiện qua các mốc 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 2 theo sơ đồ đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 22/4/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

2. Theo biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Văn L trình bày:

Quyền sử dụng đất diện tích 6.436m² thửa đất số 13, tờ bản đồ số 37 và diện tích 1.377m² thửa đất số 265, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp được Ủy ban Nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/8/2015 cho Hộ ông Lê Văn L. Nguồn gốc đất của vợ chồng ông Lê Văn L và bà Đào Thị Thu T1 tạo lập, sang nhượng của người khác từ những năm 1975 – 1976.

Ông Lê Văn L thừa nhận Hộ ông L có ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 09/02/2018, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Ngọc M phần đất diện tích 5.000m² (trong đó diện tích 3.950m² thuộc một phần thửa 13, tờ bản đồ số 37 và diện tích 1.050m² thuộc một phần thửa đất số 265, tờ bản đồ số 28), khi chuyển nhượng có đo đạc thực tế và ông L đại diện hộ gia đình đã nhận số tiền 300.000.000 đồng. Ông L dùng số tiền 300.000.000 đồng để trả nợ cho bà T1 (vợ ông L) và anh K (con ông L).

Ông Lê Văn L đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho ông H, bà M quyền sử dụng đất diện tích đất 5000m² bao gồm diện tích 3.950m² thuộc một phần thửa 13, tờ bản đồ số 37 và diện tích 1.050m² thuộc một phần thửa đất số 265, tờ bản đồ số 28.

Ông L yêu cầu ông H, bà M trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại 200.000.000 đồng.

Trên phần đất giao cho ông H sử dụng ông L có trồng 09 cây nhãn, tại thời điểm chuyển nhượng 5.000m² vào ngày 09/02/2018 09 cây nhãn còn nhỏ nên giao cho ông H, bà M quản lý, chăm sóc, sử dụng và 02 cây cầu bê tông cốt thép (cầu đal) của ông L xây dựng. Tại biên bản định giá ngày 17/4/2024 thì giá trị tổng cộng là 22.144.917 đồng (trong đó giá 09 cây nhãn loại A là 21.600.000 đồng, 02 cây cầu bê tông cốt thép (cầu đal) giá là 544.917 đồng). Ông L đồng ý cho ông H ông H, bà M quản lý sử dụng 09 cây nhãn loại A là 21.600.000 đồng, 02 cây cầu bê tông cốt thép (cầu đal) giá là 544.917 đồng, ông L không yêu cầu ông H, bà M trả giá trị cho ông.

Ông L thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do Tòa án tiến hành thực hiện, trong đó diện tích 3.950m² thể hiện qua các mốc 1, 2, 9, 10, 11, 12, 13, 1 và diện tích 1.050m² thể hiện qua các mốc 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 2 theo sơ đồ đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 22/4/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

3. Theo biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên bà Đào Thị Thu T1 trình bày:

Quyền sử dụng đất diện tích 6.436m² thửa đất số 13, tờ bản đồ số 37 và diện tích 1.377m² thửa đất số 265, tờ bản đồ số 28 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp được Ủy ban Nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/8/2015 cho Hộ ông Lê Văn L. Nguồn gốc đất của vợ chồng ông Lê Văn L và bà Đào Thị Thu T1 tạo lập, sang nhượng của người khác từ những năm 1975 – 1976.

Bà T1 không thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 5000m² thuộc một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 37 và một phần thửa đất số 265, tờ bản đồ số 28 cho ông H, bà M. Bà T1 không ký tên vào “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 09/02/2018. Khi thấy ông H, bà M sử dụng diện tích đất 5.000m² trồng trọt từ năm 2018 đến nay thì bà T1 nghĩ là ông L chỉ cầm cố đất. Bà Đào Thị Thu T1 cũng không sử dụng số tiền 300.000.000 đồng, nhưng nghe ông L nói là sử dụng để trả nợ.

Bà Đào Thị Thu T1 không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho ông H, bà M quyền sử dụng đất diện tích đất 5000m², trong đó diện tích 3.950m² thuộc một phần thửa 13, tờ bản đồ số 37 và diện tích 1.050m² thuộc một phần thửa đất số 265, tờ bản đồ số 28.

Bà T1 yêu cầu ông H, bà M trả lại cho hộ ông Lê Văn L quyền sử dụng đất diện tích đất 5000m² (trong đó diện tích 3.950m² thuộc một phần thửa 13 tờ bản đồ số 37 thể hiện qua các mốc 1, 2, 9, 10, 11, 12, 13, 1 và diện tích 1.050m² thuộc một phần thửa đất số 265, tờ bản đồ số 28 thể hiện qua các mốc 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 2 theo sơ đồ đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 22/4/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C). Bà Đào Thị Thu T1 không đồng ý trả cho ông H, bà M số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 300.000.000 đồng đã giao cho ông L nhận.

Bà T1 thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do Tòa án tiến hành thực hiện.

4. Theo biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên anh Lê Văn P trình bày:

Anh P xác nhận quyền sử dụng đất tại thửa 13, tờ bản đồ số 37 và thửa đất số 265, tờ bản đồ số 28 là của cha mẹ là ông L và bà T1 tự tạo lập. Anh Lê Văn P không biết việc ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.000m² cho ông H, bà M.

Nay anh P không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho ông H, bà M quyền sử dụng đất diện tích đất 5000m² (trong đó diện tích 3.950m² thuộc một phần thửa 13 tờ bản đồ số 37 và diện tích 1.050m² thuộc một phần thửa đất số 265, tờ bản đồ số 28).

Anh P yêu cầu ông H, bà M trả lại quyền sử dụng đất diện tích đất 5000m² trong đó diện tích 3.950m² thuộc một phần thửa 13 tờ bản đồ số 37 và diện tích 1.050m² thuộc một phần thửa đất số 265, tờ bản đồ số 28.

Anh P không đồng ý liên đới trả cho ông H, bà M số tiền chuyển nhượng 300.000.000 đồng.

Anh P thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản do Tòa án tiến hành thực hiện (trong đó diện tích 3.950m² thuộc một phần thửa

13 tờ bản đồ số 37 thể hiện qua các mốc 1, 2, 9, 10, 11, 12, 13, 1 và diện tích 1.050m² thuộc một phần thửa đất số 265, tờ bản đồ số 28 thể hiện qua các mốc 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 2 theo sơ đồ đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 22/4/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

5. Anh Lê Minh K vắng mặt và không gửi văn bản trình bày ý kiến, yêu cầu liên quan.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 36/2024/DS-ST, ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Ngọc M về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2018 diện tích 5000m² trong đó diện tích 3.950m² thuộc một phần thửa 13 tờ bản đồ số 37 và diện tích 1.050m² thuộc một phần thửa đất số 265, tờ bản đồ số 28, giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Ngọc M và bên chuyển nhượng là ông Lê Văn L, bà Đào Thị Thu T1. (diện tích 3.950m² thể hiện qua các mốc 1, 2, 9, 10, 11, 12, 13, 1 và diện tích 1.050m² thể hiện qua các mốc 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 2 theo sơ đồ đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 22/4/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

1.2. Ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Ngọc M, ông Lê Văn L, bà Đào Thị Thu T1 có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.3. Đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tạ thửa đất số 13, tờ bản đồ số 37, diện tích 6.436m² số bìa BX 886760, số vào sổ cấp GCN: CH02080 ngày cấp 06/8/2015 và thửa đất số 265, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.377m² số bìa BX 886758, số vào sổ cấp GCN: CH02078, ngày cấp 06/8/2015 (cả 02 thửa đất), cho người sử dụng đất là hộ ông Lê Văn L, để điều chỉnh cấp lại quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Ngọc M, ông Lê Văn L, bà Đào Thị Thu T1 theo quy định của pháp luật.

2. Ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Ngọc M phải trả tiếp cho ông Lê Văn L, bà Đào Thị Thu T1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn L cho ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Ngọc M quản lý sử dụng 09 cây nhãn loại A và 02 cây cầu bê tông cốt thép (cầu đal) không yêu cầu ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Ngọc M trả giá trị.

Ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Ngọc M được quyền quản lý, sử dụng 09 cây nhãn loại A và 02 cây cầu bê tông cốt thép (cầu đal).

(Kèm theo Bản án là bản sao Sơ đồ đo đạc ngày 22/4/2024; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá tài sản ngày 17/4/2024)

4. Về án phí:

Ông Lê Văn L, bà Đào Thị Thu T1, anh Lê Văn P, anh Lê Minh K liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Ngọc M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0002248 ngày 15/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

5. Về chi phí tố tụng khác: Ông Lê Văn L, bà Đào Thị Thu T1, anh Lê Văn P, anh Lê Minh K liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Ngọc M số tiền 6.048.000 đồng (trong đó chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc là 4.848.000 đồng; chi phí định giá tài sản là 1.200.000 đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 31/7/2024, bà Đào Thị Thu T1 và anh Lê Văn P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 36/2024/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Theo Đơn kháng cáo ngày 29/7/2024, bà Đào Thị Thu T1 và Lê Văn P không đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Ngọc M diện tích đất 3.000m² tương ứng với số tiền chuyển nhượng đã nhận 300.000.000 đồng (*vị trí diện tích đất 3.000m² tiếp giáp đất ông T3, ông T4, bà N*). Bà Đào Thị Thu T1 và anh Lê Văn P yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Ngọc M trả lại diện tích đất 2.000m² tiếp giáp phần đất còn lại của thửa đất số 13 và thửa đất số 265 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Hộ ông Nguyễn Văn L1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Đào Thị Thu T1 và Lê Văn P trình bày: Bản án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2018 giữa ông Lê Văn L với ông Nguyễn Văn H nhưng chưa xác minh làm rõ mà buộc hộ gia đình bà Đào Thị Thu T1 và anh Lê Văn P cùng ông Nguyễn Văn L1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2018 là chưa đúng pháp luật. Bởi vì: Việc ông Lê Văn L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2018 thì bà Đào Thị Thu T1 và anh Lê Văn P hoàn toàn không biết. Trong khi, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đang được thế chấp tại Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện C kể từ ngày 18/08/2017 đến ngày 07/4/2021 nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2018 là vô hiệu. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay do ai đang trực tiếp giữ bản chính là có thiếu sót.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2018 có 02 bản, bản bên ông L giữ và bản bên ông H giữ là khác nhau chưa được làm rõ. Như vậy, án sơ thẩm tuyên đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà T1 và anh P là không đúng quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về

việc giải quyết vụ án.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bà Đào Thị Thu T1 và anh Lê Văn P, tuyên sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Thu T1 và anh Lê Văn P được thực hiện đúng thời hạn, đúng thủ tục luật định phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 272; khoản 1 Điều 273; Điều 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên vụ án được xem xét lại theo trình tự phúc thẩm.

- Về xét xử vắng mặt: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Minh K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Xét thấy việc vắng mặt của anh Lê Minh K không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt anh Lê Minh K.

[2] Xét kháng cáo của bà Đào Thị Thu T1 và anh Lê Văn P:

[2.1] Bà Đào Thị Thu T1 và anh Lê Văn P kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét không công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2018, giữa ông Lê Văn L với ông Nguyễn Văn H đối với phần đất diện tích 2.000m² trong tổng cộng 5.000m² do đây là tài sản chung của vợ chồng bà Đào Thị Thu T1 và ông Lê Văn L tạo lập nên bà Đào Thị Thu T1 không đồng ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Ngọc H1 và tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc T và ông L cũng thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2018 không phải của bà Đào Thị Thu T1 ký tên.

Xét thấy, các bên đương sự ông Lê Văn L và ông Nguyễn Văn H đều thừa nhận vào ngày 09/02/2018 có thỏa thuận chuyển nhượng đất và có lập “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/02/2018, diện tích 5.000m² với giá 500.000.000đ (không có công chứng chứng thực), ông Nguyễn Văn H đã thanh toán trước 300.000.000đ, số tiền còn lại 200.000.000đ bên ông H thanh toán cho bên ông L vào tháng 01/2019, khi ông L tách bộ cho ông H. Hiện nay, ông H cũng chưa thực hiện giao đủ số tiền 200.000.000đ còn lại do bà Đào Thị Thu T1 phát sinh tranh chấp, không đồng ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông H vẫn chưa thực hiện xong.*

[2.2] Qua tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa sơ, phúc thẩm các đương sự ông H, ông L cũng không có chứng cứ chứng minh bà Đào Thị Thu T1 biết và đồng ý cùng ông L chuyển nhượng đất 5.000m² cho ông H, bà M hoặc bà Thu T1 có nhận, sử dụng tiền chuyển nhượng đất 300.000.000đ của ông H giao ông L. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L cho rằng sử dụng tiền chuyển nhượng 5.000m² đất để thanh toán nợ cho bà T1 còn nợ một số người và cung cấp giấy xác nhận ông L có trả nợ dùm cho bà T1 như ông Nguyễn Phước N1, Trần Văn T5, ông Ba Đ, ông Sáu D nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương cũng nhưng không có mặt theo giấy triệu tập có mặt tại phiên tòa phúc thẩm để làm rõ nội dung đã xác nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông L và bà Thu T1 với ông H, bà M là chưa đủ căn cứ.

[3] Theo biên bản ghi lời khai ngày 14/5/2024 và tại phiên tòa phúc thẩm anh P, ông L, bà T1 đều thừa nhận thửa 13 và 265 có diện tích 5.000m² chuyển nhượng cho ông H là tài sản chung của ông L và bà T1 (hiện nay ông L, bà T1 chưa ly hôn) tạo lập, tại thời điểm ông L, bà T1 nhận chuyển nhượng thì anh P, anh K còn nhỏ, không có công sức đóng góp. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T1 đồng ý cho ông L chuyển nhượng diện tích 3.000m², trong phạm vi các mốc 1, 15, 14, 10, 11, 12, 13 trở về mốc 1, thuộc một phần thửa 13, tờ bản đồ số 37. Phần còn lại diện tích 2.000m² trong phạm vi các mốc 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15 trở về mốc 2 (theo sơ đồ đo đạc ngày 04/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C) bà T1 xác định được quyền định đoạt 50% trong khối tài sản chung là diện tích 5.000m² : 2 là 2.500m² nhưng bà đồng ý giao ông L 3.000m² để ông chuyển nhượng cho ông H, bà M là đã có lợi cho ông L. Phần 2.000m² còn lại bà T1 yêu cầu HĐXX tuyên bố vô hiệu để giao lại cho bà T1 được chia đứng tên riêng quyền sử dụng đất trong tổng 5.000m² đất là tài sản chung (vì đã chia cho ông L 3.000m² đất) là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu chia tài sản chung của bà T1 đối với ông L phần diện tích 5.000m² đất đang tranh chấp là yêu cầu mới phát sinh tại cấp phúc thẩm chưa được Tòa án sơ thẩm thụ lý giải quyết và đây là tình tiết mới, xét thấy cần thiết giải quyết chung trong vụ án nhằm đảm bảo tính toàn diện và triệt để vụ án, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do đây là tình tiết mới phát sinh nên không có lỗi của Tòa án cấp sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy cần thiết hủy toàn bộ vụ án để trả hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Châu Thành để thụ lý giải quyết yêu cầu mới phát sinh trên của bà T1.

Do hủy bản án sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết kháng cáo của các đương sự.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị tuyên bố vô hiệu một phần (diện tích 2.000m²) hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/02/2018 là có một phần cơ sở chấp nhận.

[5] Do hủy bản án sơ thẩm nên bà Đào Thị Thu T1 và anh Lê Văn P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148 và khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

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

3. Về án phí phúc thẩm:

Bà Đào Thị Thu T1, anh Lê Văn P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho anh Lê Văn P tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0013452 ngày 31/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV THA Tòa án Tỉnh,
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Trần Trung Thành