

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 182/2023/DS-PT
Ngày: 31/3/2023

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

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 Võ Ngọc Giàu.

Các Thẩm phán: Ông Mai Hoàng Khải

Ông Lê Thanh Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Thành - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, tham gia phiên tòa:
Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 28 và 31 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 471/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2022 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 87/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số /2, khu phố , phường , thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ: Bà Tạ Kim T, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số /3, Đường 8, khu phố , phường , thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. (Văn bản ủy quyền ngày 15/01/2021)

*** Bị đơn:**

1. Ông Võ Văn P, sinh năm 1976

Địa chỉ: Số , khu phố , phường , thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông P: Ông Trần Quốc B, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số B H G, phường , quận , thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. (Văn bản ủy quyền ngày 22/3/2021)

2. Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1983

Địa chỉ: Số /2, khu phố , phường , thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Vũ Anh Đ, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số /323, khu phố , phường , thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà Đ: Bà Tạ Kim T, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số /3, Đường 8, khu phố , phường , thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. (Văn bản ủy quyền ngày 24/3/2023)

* *Người kháng cáo:* Bị đơn Võ Văn P.

* *Cơ quan kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lậy.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

- Nguyên đơn ông Nguyễn Thành Đ và người đại diện theo ủy quyền bà Tạ Kim T trình bày:

Năm 2016, nguyên đơn có chuyển nhượng cho bị đơn một phần diện tích đất khoảng 69,9 m² đất cây lâu năm, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 thuộc thửa đất 158, tờ bản đồ 81 tổng diện tích 139 m², tọa lạc tại khu phố , phường , thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 128828, số vào sổ cấp GCN: CH02507 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành Đ ngày 02/01/2014.

Ông Đ là cậu ruột của bị đơn Nguyễn Ngọc H, do lúc mẹ của ông Đ còn sống thì Ngọc H có công chăm sóc bà cho đến khi qua đời nên ông Đ nghĩ tình nghĩa với Ngọc H mới bán căn nhà và diện tích đất. Trước khi bán căn nhà thì P và H đã sống chung với nhau như vợ chồng nên ông Đ tin tưởng bán nhà, đất với giá 500.000.000 đồng và tạo điều kiện cho trả dần trong nhiều năm. Đến nay, H và P chỉ trả được 400.000.000 đồng, còn 100.000.000 đồng còn nợ lại. Sau khi H và P đăng ký kết hôn, ông Đ có đưa bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 158 cho P làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng từ đất cây lâu năm lên đất ở đô thị đối với phần diện tích đất 69,9 m² đã chuyển nhượng nhưng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy cho biết thửa đất số 158 không đủ điều kiện tách thửa, do đó ông P không đóng thuế phần diện tích đã nhận chuyển nhượng của ông Đ. Sau đó ông Đ đã đóng thuế xin chuyển mục đích toàn bộ thửa 158 từ đất cây lâu năm lên đất ở. Trong thời gian ông Đ làm mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông có liên hệ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Cai Lậy để làm thủ tục cấp lại giấy mới thì được biết theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang thửa đất 158 diện tích 139,8 m² không đủ điều kiện tách thửa để chuyển nhượng.

Từ những lý do nêu trên, ông Nguyễn Thành Đ yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 69,9 m² trong thửa đất 58 tờ bản đồ 18 do ông Nguyễn Thành Đ đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

ký kết giấy tay giữa ông Nguyễn Thành Đ với Võ Văn P và Nguyễn Ngọc H là vô hiệu vì hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật (không cho phép tách thửa), yêu cầu ông P và bà H di dời đi nơi khác trả lại cho ông Đ diện tích đất 69,9 m²; ông Đ tự nguyện trả lại cho ông P, bà H số tiền đã nhận 400.000.000 đồng và 100.000.000 đồng tiền P và H tu bổ, sửa chữa căn nhà trên đất.

- *Bị đơn bà Nguyễn Ngọc H trình bày:*

Khoảng năm 2016, bà và ông Võ Văn P có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành Đ phần đất 69,9 m² đất cây lâu năm với giá 500.000.000 đồng, trên đất ông Đ đã cất sẵn một căn nhà cấp 4, vách tường, lợp tôn và có gác lửng. Phần đất này thuộc thửa đất 158, tờ bản đồ 51, diện tích 139,8 m² tại khu phố , phường , thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Khi nhận chuyển nhượng hai bên làm giấy tay. Do bà H là cháu kêu ông Đ bằng cậu ruột nên ông Đ cho trả tiền mua đất, nhà làm nhiều lần. Mặc dù chưa trả đủ tiền nhưng ông Đ vẫn giao nhà, đất cho bà và ông P sử dụng.

Sau đó bà và ông P có bỏ ra khoảng tiền 100.000.000 đồng để sửa chữa nhà như sơn tường, lót nền nhà, đóng la phong và sử dụng cho đến nay. Bà và ông P trả được cho ông Đ 400.000.000 đồng, còn nợ lại 100.000.000 đồng chưa trả.

Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông P diện tích 69,9 m² và căn nhà trên đất trong thửa đất số 158 tờ bản đồ 81 bà H đồng ý và đồng ý trả lại nhà, đất cho ông Đ; đồng ý nhận lại số tiền 400.000.000 đồng và tiền sửa chữa căn nhà do ông Đ trả lại.

- *Ông Võ Văn P trình bày:*

Năm 2016, ông có mua của ông Nguyễn Thành Đ một phần đất và căn nhà trên đất có diện tích 72 m² (ngang 04 mét, dài 18 mét) trong phần đất 139 m² thuộc thửa đất 158, tờ bản đồ 81 tại khu phố , phường , thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang; đất này được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 128828 ngày 02/01/2014; hai bên thỏa thuận mua bán bằng giấy tay, sau khi tách thửa thì ông Đ sẽ công chứng sang tên cho ông P. Giá mua bán hai bên thỏa thuận là 500.000.000 đồng, ông đã thanh toán cho ông Đ 400.000.000 đồng, cụ thể:

- + Ngày 26/4/2016: 200.000.000 đồng;
- + Ngày 06/01/2017: 100.000.000 đồng;
- + Ngày 01/02/2017: 100.000.000 đồng.

Số tiền còn lại ông và ông Đ thỏa thuận khi nào ông Đ tách thửa và sang tên cho ông, ông sẽ thanh toán đủ cho ông Đ.

Ngày 26/4/2016, ông Đ giao nhà, đất cho ông P quản lý đến nay. Thời điểm ông nhận chuyển nhượng đất của ông Đ thì ông và bà Nguyễn Ngọc H chưa kết hôn (ông và bà H kết hôn vào ngày 17/8/2016 theo giấy chứng nhận kết hôn số 46/2016) nên ông xác định đây là tài sản riêng của ông.

Sau khi nhận tiền và giao nhà, đất cho ông sử dụng thì ông Đ không thực hiện việc tách thửa sang tên cho ông theo thỏa thuận. Ông Đ viện có mất giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2014 để làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CX090464, vào sổ cấp GCN CS 10962 mà không đề cập cũng như thông tin cho Văn phòng đăng ký đất đai (Sở Tài nguyên và Môi trường) tỉnh Tiền Giang về việc ông Đ đã bán cho ông một phần 72 m² trong tổng diện tích đất 139 m². Việc làm của ông Đ là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Theo đơn khởi kiện của ông Đ ông không đồng ý và có yêu cầu phản tố như sau:

Yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc ông Đ tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng một phần đất 72 m² trong tổng số diện tích đất 139m² thuộc thửa 158 tờ bản đồ số 81, địa chỉ khu phố , phường , thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

+ Trường hợp ông Đ không thực hiện việc chuyển nhượng một phần đất 72 m² trong tổng số diện tích đất 139 m² thuộc thửa 158 tờ bản đồ số 81, địa chỉ khu phố , phường , thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang thì ông Phúc được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục tách thửa sang tên theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Anh Đ trình bày:*

Năm 2016, vợ chồng bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho Võ Văn P và Nguyễn Ngọc H 01 phần diện tích đất khoảng 69,9 m² cây lâu năm, trên đất có căn nhà cấp 4, thuộc số thửa 158 tờ bản đồ 81 diện tích 139 m², địa chỉ khu phố , phường , thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH02507 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp ngày 02/01/2014; nhà và đất chuyển nhượng cho ông P và bà H với giá 500.000.000 đồng.

Ngày 26/4/2016, hai bên làm giấy tay nhận cọc trước số tiền 200.000.000 đồng. Do Ngọc H là cháu ruột của ông Đ nên thỏa thuận số tiền 300.000.000 đồng còn lại cho P và H trả dần nhiều lần; P và H trả được tất cả 400.000.000 đồng. Trong giấy tay có thỏa thuận đến ngày 01/01/2018 là hạn cuối ông P và bà H trả đủ số tiền 100.000.000 đồng còn lại nhưng P và H không trả tất số tiền còn lại.

Bà Đ thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành Đ, yêu cầu Tòa án xem xét.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 122, Điều 123, khoản 3 Điều 132, khoản 1 Điều 407, 308 và khoản 2 Điều 501 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/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 và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành Đ.

- Tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất diện tích đất 69,9m², đo đạc

thực tế là 72,7m² vào ngày 26/4/2016 giữa ông Nguyễn Thành Đ, bà Vũ Anh Đ với ông Võ Văn P và bà Nguyễn Ngọc H là vô hiệu.

- Buộc ông Võ Văn P và bà Nguyễn Ngọc H phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Thành Đ và bà Vũ Anh Đ diện tích đất 72,7 m² (60,8 ODT + 11,9 CLN) trong thửa đất số 158 tờ bản đồ số 81 tại khu phố , phường , thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang và tài sản gắn liền trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 diện tích 79, 20 m² có kết cấu: mái tol, nền gạch men, vách tường, cột bê tông cốt thép và 01 mái che lợp tol, cột bê tông cốt thép diện tích 24 m².

Có sơ đồ, vị trí đất buộc ông P và bà H trả cho ông Đ và bà Đ kèm theo bản án

- Ghi nhận ông Nguyễn Thành Đ tự nguyện thanh toán lại cho ông Võ Văn P và bà Nguyễn Ngọc H số tiền cọc đã nhận 400.000.000 đồng và chi phí tôn tạo nền, tu bổ, sửa chữa căn nhà, nhà bếp và mái tol tổng số tiền là 150.000.000 đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Văn P yêu cầu ông Nguyễn Thành Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 26/4/2016 về việc chuyển nhượng một phần đất 72,7 m² đo đạc thực tế thuộc một phần trong thửa đất số 158 tờ bản đồ 81 diện tích 139 m², địa chỉ khu phố , phường , thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang do ông Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ông P không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 07 tháng 10 năm 2022, bị đơn ông Võ Văn P kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành Đ.

Ngày 13/10/2022, Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lậy có Quyết định kháng nghị số: 372QĐ-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có ý kiến giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn có ý kiến không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P, giữ yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang giữ quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lậy.

Ngày 22/3/2023 chị Vũ Anh Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có bản tường trình, cho rằng trước đây chị có nghe anh Đ là chồng của chị khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với anh P, do yêu cầu hủy hợp đồng là phù hợp với ý chí của chị nên chị đồng ý theo lời trình bày của anh Đ. Chị có bổ sung là vào thời điểm ký giấy chuyển nhượng là do anh Đ với anh P làm, chị không có biết và không có ký vào hợp đồng, vào thời điểm đó chị là vợ của anh Đ và tài sản tranh chấp là của chung vợ chồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Giao dịch giữa anh Đ với anh P đã hoàn thành và tuân thủ theo Điều 129 Bộ luật dân sự, theo qui định về diện tích tách thửa thì hiện nay diện tích tranh chấp đã đảm bảo điều kiện tách thửa; tại phiên tòa có phát sinh tình tiết mới là lời trình bày của chị Đ về tài sản tranh chấp của vợ chồng, khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không giải quyết hậu quả của hợp đồng. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm do có nhiều tình tiết chưa được làm rõ, chưa xem xét kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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. Hội đồng xét xử nhận định:

[I]- Về tố tụng: Quan hệ tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi khởi kiện không có đương sự yêu cầu áp dụng thời hiệu, hợp đồng là giao dịch dân sự chưa thực hiện hoàn chỉnh, cho nên không áp dụng về thời hiệu. Đương sự thực hiện quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo theo qui định Tố tụng dân sự.

[II]- Về nội dung vụ án: Giữa anh Nguyễn Thành Đ với anh Võ Văn P có xác lập giao dịch chuyển nhượng căn nhà diện tích ngang 04m – dài 18m với số tiền 500.000.000 đồng. Căn cứ là tờ giấy biên nhận ngày 26/4/2016, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Khi thực hiện hợp đồng anh P giao trước số tiền 200.000.000 đồng và đã nhận căn nhà sinh sống tại đây, sau đó có giao thêm số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 100.000.000 đồng thỏa thuận khi nào thực hiện sang tên thì sẽ giao đủ, đến nay anh Đ vẫn chưa thực hiện tách quyền sử dụng nhà đất cho anh P đứng tên theo qui định. Anh Đ cho rằng do diện tích không được phép tách thửa nên không thực hiện được, anh yêu cầu tuyên bố hợp đồng giữa hai bên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[II.1]- Qua lời trình bày của anh Đ và anh P cùng tài liệu, chứng cứ thì xác định giao dịch về chuyển nhượng căn nhà gắn liền với diện tích đất không tuân thủ về hình thức, nhưng đã hoàn thành theo Điều 129 Bộ luật dân sự, anh P đã thực hiện nghĩa vụ là giao số tiền hơn 2/3 và nhận nhà đất, sửa chữa thêm sinh sống xuyên suốt cho đến nay. Vào thời điểm ký kết hợp đồng năm 2016 thì anh Đ có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 139,8m² (trong đó đất ở đô thị là 50m²), thửa 158 ngày 02/01/2014, theo diện tích đất ở đô thị thì không cho phép tách thửa theo qui định. Đến ngày 02/3/2020 thì quyền sử dụng đất do anh Phạm Hữu L đứng tên (do anh Đ nhờ anh L đứng tên dùm để vay vốn tại ngân hàng), theo đó có số thửa 158, diện tích là 139,8m², trong đó đất ở đô thị là 123m²; đến ngày 12/8/2020 chuyển quyền sử dụng đất lại cho anh Đ đứng tên có số thửa 158, diện tích 139,8m², trong đó đất ở đô thị là 123m². Ngày 14/01/2021 anh Đ khởi kiện vụ án với yêu cầu và lý do cho yêu cầu như trên.

[II.2]- Xem xét vào những căn cứ và theo qui định, cụ thể là tại Quyết định số 08/QĐ-UBND ngày 04/5/2020 và được sửa chữa bổ sung tại Quyết định số 28/QĐ-UBND ngày 31/7/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang qui định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tiền Giang; cụ thể tại Điều 1 Quyết định số 28 qui định diện tích tối thiểu: Vị trí 1: Tại các phường thuộc các thị xã và thành phố Mỹ Tho diện tích tối thiểu là 40m² cho loại đất ở. Như vậy trong năm 2014 anh Đ đứng tên quyền sử dụng đất có 50m² đất thổ cư, khi chuyển nhượng cho anh P không thực hiện được việc tách thửa, trong thời gian này anh Đ là người tự thực hiện thủ tục, nộp thuế để chuyển mục đích sử dụng như hiện nay có diện tích đất thổ cư là 123m², căn cứ theo qui định của Ủy ban tỉnh Tiền Giang thì đã đảm bảo đủ điều kiện cho việc tách thửa. Từ năm 2016 cho đến năm 2020 khi được cấp quyền sử dụng có diện tích đất thổ cư như hiện nay thì anh Đ không tranh chấp, không có yêu cầu về hợp đồng chuyển nhượng này, cho đến năm 2021 mới khởi kiện với lý do đất không đủ điều kiện tách thửa là không có cơ sở, không phù hợp với ý chí giữa các bên.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 15/4/2022 diện tích tranh chấp là 72,7m², anh Phúc cho biết là trọn căn nhà, vậy diện tích 139,8m² (thổ cư 123m² : 2) – 72,7m² = 67,1m² (65,1m² thổ cư) phần diện tích còn lại, trong đó mỗi bên có chiều ngang lần lượt là 4,08m và 4m, đảm bảo điều kiện qui định về việc tách thửa theo qui định.

[II.3]- Tuy nhiên, qua diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm, lời trình bày bổ sung của chị Đ, cần xem xét một số vấn đề như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 02/01/2014 là cấp cho hộ, chưa được làm rõ trong thời gian chuyển nhượng thành viên hộ bao gồm những ai, anh Đ tự ký chuyển nhượng có phù hợp ý chí của các thành viên trong hộ hay không. Chưa có căn cứ về nguồn gốc tài sản tranh chấp; nhà đất tranh chấp có phải là tài sản chung vợ chồng hay cá nhân anh Đ, chưa làm rõ ý chí của chị Đ là vợ của anh Đ trong việc ký kết chuyển nhượng. Tại cấp sơ thẩm, khi áp dụng thời hiệu xác định không còn thời hiệu khởi kiện, thì phải đình chỉ cả yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố; nhưng quyết định của án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của anh P là không đúng.

Khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà cho rằng không xét có lỗi để giải quyết hậu quả hợp đồng là không phù hợp, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; do đó mà án sơ thẩm không định giá trị nhà đất tranh chấp theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết là thiếu sót, không theo qui định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 và hướng dẫn tại Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán. Án sơ thẩm cũng chưa làm rõ số tiền thuế đã chuyển đổi mục đích sử dụng lên đất thổ cư như hiện nay như thế nào để xét về quyền và nghĩa vụ của anh Đ và anh P trong thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

[III]- Từ những phân tích trên, do chị Đ có lời trình bày bổ sung, khác với lời khai ban đầu, cùng với những cơ sở cần phải làm rõ để giải quyết vụ án được khách quan, bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự, phù hợp qui định của pháp luật; Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy giải quyết lại theo thủ tục chung.

[IV]- Ý kiến và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận. Chưa xem xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lậy.

[V]- Về án phí: Anh P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Toà án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang về việc tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân thị xã Cai Lậy thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Võ Văn P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002647 ngày 07/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã Cai Lậy;
- CC THADS thị xã Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Võ Ngọc Giàu