

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 06/2018/DS-PT

Ngày: 08-01-2018.

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 TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Lâm.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Dương Liêm;

Bà Đặng Thị Đồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Ly – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Trần Văn Sự - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 243/2017/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2017/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 296/2017/QĐ-PT ngày 13 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1969; Bà Mai Thị N, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mai Thị N: Ông Lê Văn T (theo văn bản ủy quyền ngày 08/6/2017).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số nhà 17, Tổ 1, ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Tôn Nữ Thị T, sinh năm 1969; Địa chỉ: ấp TP, xã TB, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1969;

2. Bà Lê Thị T, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Tổ 4, ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Cùng địa chỉ: xã PM, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* ông Lê Văn T và bà Mai Thị N, nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Lê Văn T và bà Mai Thị N khởi kiện như sau: Năm 2007 vợ chồng ông bà có nhận sang nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn P và bà Tôn Nữ Thị T một phần đất rẫy có diện tích 9.971m^2 và một phần đất để làm đường đi vào rẫy này có chiều ngang 7m, dài 90m tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất rẫy, còn đối với phần đất làm đường đi do trước đây ông P và bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông chưa làm được thủ tục để đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Nay ông khởi kiện yêu cầu ông P, bà T thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông đối với phần đất làm đường đi có kích thước chiều ngang 7m, dài 90m.

Bị đơn ông P và bà T trình bày: Ông bà thừa nhận vào năm 2007 ông bà có chuyển nhượng cho ông T, bà N một phần đất rẫy và đất làm lối đi như lời ông T và bà N trình bày. Đối với phần đất rẫy do ông đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã làm xong thủ tục sang tên. Còn đối với phần đất làm lối đi trước đây vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Thành C, do ông C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông bà cũng không hoàn tất được thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông T, bà N được. Nay vợ chồng ông T, bà N khởi kiện thì ông P, bà T đồng ý nhờ Tòa án làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà N.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành C trình bày: Vào năm 2004 ông có chuyển nhượng cho ông P, bà T một phần đất rẫy có diện tích 9.971m^2 , còn phần đất có chiều ngang 7m, dài 90m ông không chuyển nhượng. Phần này ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Minh, có làm giấy tay và ông cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất này ông vẫn đang quản lý, sử dụng, ông không đồng ý để cho ông P, bà T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất 7m x 90m này.

Bản án sơ thẩm số 47/2017/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên xử: Căn cứ vào Điều 137, Điều 697 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T và bà Mai Thị N về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn P và

bà Tôn Nữ Thị T hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 586,8m² Tộc thửa 599, 293 tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Tổ 4, ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T và bà Mai Thị N với ông Nguyễn Văn P và bà Tôn Nữ Thị T đối với phần đất diện tích 586,8m² Tộc thửa 599, 293 tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Tổ 4, ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn P có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn T và bà Mai Thị N số tiền 15.686.500 đồng và 1.000.000 đồng tiền chi phí đo đạc định giá. Tổng cộng 16.686.500 đồng.

Buộc bà Tôn Nữ Thị T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Văn T và bà Mai Thị N số tiền 15.686.000 đồng và 1.000.000 đồng tiền chi phí đo đạc định giá. Tổng cộng 16.686.500 đồng.

Kể từ ngày ông Lê Văn T, bà Mai Thị N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn P và bà Tôn Nữ Thị T không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng ông P, bà T còn phải trả cho ông T, bà N số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 03-10-2017 nguyên đơn ông Lê Văn T và bà Mai Thị N kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc ông Nguyễn Văn P và bà Tôn Nữ Thị T hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp có diện tích 586,8m² Tộc thửa 599, 293 tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Tổ 4, ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đề nghị: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn T và bà Mai Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Lê Văn T và bà Mai Thị N khởi kiện yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với bị đơn là ông Nguyễn Văn P và bà Tôn Nữ Thị T đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 586,8m² Tộc thửa 599, 293, Tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Ông P, bà T đồng ý chuyển nhượng nhưng do phần đất này ông bà chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T và bà N. Ông Nguyễn Thành C cho rằng ông không đồng ý để ông P, bà T làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T và bà N vì ông cho rằng đây là đất của ông do trước đây ông nhận chuyển nhượng phần đất này của ông Lê Văn Minh. Như vậy, ông C là

người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành các thủ tục để thụ lý đối với yêu cầu này của ông C để giải quyết trong cùng vụ án dẫn đến việc giải quyết vụ án không triệt để là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2] Về nội dung: Phần đất tranh chấp có diện tích 586,8m² Tộc thửa 599, 293, Tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra xác minh làm rõ nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và hiện tại đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai hay chưa. Theo tài liệu có trong hồ sơ thể hiện lời trình bày của ông Lê Hồng Phước là cán sự của Phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh huyện T trình bày tại các biên bản làm việc vào ngày 21-8-2017 và ngày 31-8-2017 không trùng khớp với nhau nên chưa làm rõ được vấn đề này. Quá trình xây dựng hồ sơ vụ án còn sơ sài, việc T thập tài liệu, chứng cứ chứng minh chưa đầy đủ để giải quyết vụ án đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào việc ông P, bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vi phạm về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tuyên bố hợp đồng vô hiệu là chưa đủ cơ sở. Ngoài ra, khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T với ông T, bà N vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không triệt để hậu quả là không giao quyền sử dụng đất đang tranh chấp cho ai tiếp tục quản lý sử dụng.

Từ những vi phạm nghiêm trọng về mặt tố tụng và nội dung nêu trên, cần phải hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Do hủy bản án sơ thẩm nên không xem xét kháng cáo của đương sự.

[3] Về án phí: Căn cứ vào khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết 326/ 2016/ UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Án phí dân sự sơ thẩm: nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn T và bà Mai Thị N không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310, khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết 326/ 2016/ UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 47/2017/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Lê Văn T và bà Mai Thị N 300.000 (ba trăm nghìn) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai T số 0004555 ngày 03 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện T;
- VKSND huyện T;
- THADS huyện T;
- Phòng KTNV & THA TAND tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Duy Lâm