

Bản án số: 69/2023/DS-PT

Ngày 19/05/2023

“V/v: Tranh chấp Hợp đồng CNQSDĐ
và Quyền sử dụng đất ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán:

Bà Lý Thị Lệ Thủy

Ông Trương Văn Tâm

-Thư ký phiên toà: Bà Trịnh Thị Lá –Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa -
Vũng Tàu.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên toà:
Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Ngày 19/05/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử
phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2023/TLPT-DS ngày 1 tháng 3 năm
2023, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và QSD đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 99/2022/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2022 của
Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 64/2023/QĐPT-DS ngày 10
tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 57 /2023/QĐPT-DS ngày
24/4/2023; Giữa các đương sự:

1.*Nguyên đơn:* Ông Trần Q, sinh 1958; Địa chỉ: Số 282 thị trấn Càn Đức, tỉnh
Long An; chỗ ở hiện nay: Số 179/9 đường Trần Phú, Phường 5, thành phố Vũng Tàu,
tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

+*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Phạm Lan Thảo, sinh 1978;
Địa chỉ: Số 441/23/14 đường Trần Phú, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu,
tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Văn bản ủy quyền ngày 13/11/1021) (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn D, sinh 1954 (có mặt) và bà Nguyễn thị M, sinh
1959 (vắng mặt); Địa chỉ: Thôn 1, xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa –
Vũng Tàu.

+Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn thị M: Ông Nguyễn Trọng T, sinh 1981; Địa chỉ: Thôn 1, xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu, tỉnh BRVT.

(Văn bản ủy quyền ngày 5/9/2022) (có mặt).

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn thị M.

4. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Q trình bày:* Ngày 30/8/2004 ông Trần Q có mua của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn thị M một thửa đất có diện tích $11m \times 20m = 220m^2$ với giá 40.000.000 đồng để làm nhà ở, ông Quang đã đưa trước 38.000.000 đồng cho ông Danh, bà Mười, số tiền còn lại 2.000.000 đồng khi nào làm thủ tục ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã Long Sơn xong thì sẽ thanh toán cho ông Danh, bà Mười; Tuy nhiên sau đó ông Danh, bà Mười không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Quang mà ông Danh, bà Mười lại tiếp tục bán thửa đất trên cho ông Nguyễn Huy Hoàng; Nên năm 2013 ông Nguyễn Huy Hoàng đã kiện ông Danh tại Ủy ban nhân dân xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu, ông Trần Q là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ việc này; Tại buổi hòa giải ngày 26/7/2013 của Ủy ban nhân dân xã Long Sơn, ông Quang đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2004 giữa ông với vợ chồng ông Danh, bà Mười và nhận lại 75.000.000 đồng, thời gian giao tiền vào ngày 27/01/2014. Tuy nhiên ông Quang đã nhiều lần tìm kiếm yêu cầu trả tiền nhưng vợ chồng ông Danh, Bà Mười không thực hiện; Thời điểm ông Quang bỏ tiền ra mua đất của ông Danh có giá trị gần 10 lượng vàng bốn số 9, số tiền rất lớn và có giá trị, mua đất để làm nhà nên là đất ở, gần 20 năm nay vợ chồng ông Danh bà Mười vừa giữ tiền, vừa giữ đất của ông Quang, nay đòi hủy hợp đồng và trả lại 75.000.000đ (bảy mươi lăm triệu đồng) cho ông Quang thì ông Quang không đồng ý. Năm 2014 ông Danh nói đưa tiền cho ông Quang nhưng không gặp ông Quang là không có cơ sở, bởi vì ông Quang sau khi hòa giải xong, ông Quang từng ngày chỉ mong nhận được tiền nhưng sau đó ông Quang vẫn không nhận được; Nay ông Quang khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2004 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn thị M với ông Trần Q có hiệu lực pháp luật; Công nhận cho ông Quang được quyền sử dụng mảnh đất diện tích khoảng $220m^2$ đo thực tế là $203,3m^2$ ($10,51 \times 19,5m$) thuộc thửa đất số 332 (cũ 877), tờ bản đồ số 101 (cũ 09), tọa lạc tại Thôn 1, xã Long Sơn, TP.Vũng Tàu), theo sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 06/6/2022.

**/.Tại các bản khai bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:* Ngày 30/8/2004 vợ chồng ông Danh có bán cho ông Trần Q một thửa đất diện tích $11m \times 20m = 220m^2$ với giá 40.000.000 đồng, đã nhận 38.000.000 đồng, số tiền còn lại 2.000.000 đồng sau khi ký hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã Long Sơn để làm sổ đỏ thì ông Quang sẽ trả hết số tiền còn lại; Tuy nhiên ông Quang không làm thủ tục để cấp sổ đỏ; Năm 2013 ông Nguyễn Huy Hoàng khởi kiện vợ chồng ông Danh tại Ủy ban nhân dân xã Long Sơn liên quan đến diện tích đất đã bán cho ông Trần Q; Tại biên bản hòa giải ngày 26/7/2013, vợ chồng ông Danh đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2004 với ông Quang và đồng ý trả lại cho ông Quang 75.000.000 đồng

vào ngày 27/01/2014; Ngày 27/01/2014 ông Danh có đến Ủy ban xã Long Sơn để giao tiền cho ông Quang nhưng không gặp ông Quang, sau đó cũng không biết ông Quang ở đâu để đưa tiền. Nay ông Quang khởi kiện thì ông Danh không đồng ý; Ông Danh yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng bán đất lập ngày 30/8/2004 giữa vợ chồng ông Danh với ông Quang; Vợ chồng ông Danh đồng ý trả lại cho ông Quang 75.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng kể từ ngày 27/01/2014 đến nay theo như Biên bản hòa giải ngày 26/7/2013 của Ủy ban nhân dân xã Long Sơn; Phần diện tích đất vợ chồng ông Danh chuyển nhượng cho ông Quang hiện nay vẫn còn nguyên chưa chuyển nhượng cho ai, là đất trống.

**/Tại bản án dân sự sơ thẩm số 99/DSST ngày 22/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu; Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:*

+Hủy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn thị M với ông Trần Q lập ngày 30/8/2004.

+Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn thị M phải thanh toán lại giá trị thửa đất trên cho ông Trần Q là 418.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

**/Ngày 28/11/2022 bị đơn ông Danh, bà Mười kháng cáo: Đề nghị xét xử lại vụ án; Sửa bản án sơ thẩm theo hướng ông Danh, bà Mười phải trả cho ông Quang 75.000.000 đồng.*

**/Ngày 6/12/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu có quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS: Đề nghị xét xử lại vụ án theo hướng hủy bản án sơ thẩm.*

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng nghị; Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

**/Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Giữ nguyên quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 6/12/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Bản án sơ thẩm không đưa vợ nguyên đơn ông Quang vào tham gia tố tụng trọng vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; Cùng một diện tích đất, cùng bị đơn mà tòa án sơ thẩm

thụ lý thành 2 vụ án, không nhập thành 1 vụ án là vi phạm quy định của pháp luật; Các thiếu sót trên là Vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng quyền lợi của các đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, kháng nghị; Hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Danh, bà Mười và kháng nghị của VKSND thành phố Vũng Tàu trong hạn luật định và thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Xét về nội dung kháng cáo, kháng nghị. Hội đồng xét xử thấy:

Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2022/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu; Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và quyền sử dụng đất; Giữa các đương sự: Nguyên đơn ông Trần Q với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn thị M.

Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không xác định và không đưa bà Nguyễn Thị Tươi (là vợ chính thức của nguyên đơn ông Quang) và bà Hồng (là người ăn ở như vợ chồng với nguyên đơn ông Quang) vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án (để xác định tiền ông Quang mua đất của vợ chồng ông Danh là tiền riêng hay tiền chung của ông Quang với bà Tươi, hay của ông Quang với bà Hồng, là Tòa án sơ thẩm thiếu sót vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng được quy định tại khoản 6 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn ông Quang đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và quyền sử dụng đất với bị đơn vợ chồng ông Danh; Diện tích đất tranh chấp là 220m².

Diện tích đất 220m² tranh chấp này là một mảnh đất đã bán cho hai người là ông Quang và ông Hoàng;

+Ông Hoàng khởi kiện vợ chồng Danh bà Mười đã được Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu thụ lý số 289/2020/TB-TLVA ngày 10/8/2020.

+Ông Quang khởi kiện vợ chồng ông Danh, bà Mười đã được Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu thụ lý số 184/2020/TB-TLVA ngày 5/5/2021.

Tuy nhiên hai vụ án có cùng đối tượng tranh chấp là cùng một diện tích đất và cùng bị đơn là vợ chồng ông Danh, bà Mười; Nhưng Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu không nhập hai vụ án thành một vụ án để giải quyết triệt để vụ án và để phù hợp với quy định của pháp luật, là vi phạm thủ tục tố tụng được pháp luật quy định tại Điều 42 Bộ luật tố tụng dân sự.

Những sai sót này của Tòa án cấp sơ thẩm thì Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm được.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận kháng cáo, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu,

hủy bản án sơ thẩm để nhập hai vụ án thành một vụ án và đưa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng trong vụ án để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại .

[4].Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 12, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án.

Do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải nộp án phí.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ: Chấp nhận kháng nghị và kháng cáo; Hủy bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu và chấp nhận một phần kháng cáo của ông Danh bà Mười;

1.Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 99/2022/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2.Về án phí sơ thẩm và chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá: Sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

3.Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Danh bà Mười không phải nộp.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4.Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 19/05/2023.

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

Nơi nhận:

- TAND TP. V. Tàu
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND tp. Vũng Tàu
- THADS tp. Vũng tàu
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trịnh Hoàng Anh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Các thẩm phán Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Lý Thị Lệ Thủy

Trương Văn Tâm

Trịnh Hoàng Anh

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

Nơi nhận:

- TAND TP. V. Tàu
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND tp. Vũng Tàu
- THADS tp. Vũng tàu
- Dương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trịnh Hoàng Anh