

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 36/2023/DS-PT

Ngày: 06-6-2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng thế
chấp quyền sử dụng đất; Tranh
chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; Yêu cầu công
nhận hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Diệu

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Trang

Ông Võ Minh Công

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hải Thu - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa:
Ông Ngô Văn Nghị - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 11/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 4 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 34/2023/QĐ-PT ngày 09/5/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2023/QĐ-PT ngày 25/5/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Phạm Thị H, sinh năm: 1969.

Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2. *Bị đơn*: Ông Phạm Văn M, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh N.

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

3.1. Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm: 1951.

Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Ngọc A: Ông Đỗ Thanh L – Trợ giúp viên Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh N.

Địa chỉ: Số A đường B, phường P, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

3.2. Ông Lê Vũ Nhật D, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Thôn G, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3.3. Bà Trần Thị Kim C, sinh năm: 1983.

Địa chỉ: Số A đường H, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

3.4. Bà Nguyễn Thị Mỹ D1, sinh năm: 1969.

3.5. Ông Lê Văn H1, sinh năm: 1967.

Đại diện hợp pháp của ông Lê Văn H1: Bà Nguyễn Thị Mỹ D1 (Văn bản ủy quyền ngày 17/10/2022).

Cùng địa chỉ: Thôn G, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3.6. Ông Nguyễn Thành H2, sinh năm: 1987.

3.7. Ông Nguyễn Thành C1, sinh năm: 1989.

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thành H2, ông Nguyễn Thành C1: Bà Phạm Thị H (Văn bản ủy quyền ngày 17/10/2022).

3.8. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm: 1978.

3.9. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm: 1979.

3.10. Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm: 1986.

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3.11. Ông Nguyễn Trọng N, sinh năm: 1981.

3.12. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1983.

Đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị M1, ông Nguyễn Ngọc T1, ông Nguyễn Trọng N, bà Nguyễn Thị S: Ông Nguyễn Ngọc A (Văn bản ủy quyền ngày 07/11/2022).

4. *Người kháng cáo:* Ông Lê Vũ Nhật D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Các đương sự và người tham gia tố tụng khác có mặt tại phiên tòa, riêng bị đơn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phạm Thị H đồng thời là đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (theo phía nguyên đơn) ông Nguyễn Thành H2 và ông Nguyễn Thành C1 trình bày:

Thửa đất số 46, tờ bản đồ địa chính số 16, diện tích 1.222m² (hiện nay có diện tích 1.234m²) có nguồn gốc do Hợp tác xã giao khoán cho hộ gia đình bà năm 1994. Tại thời điểm giao khoán, hộ gia đình bà gồm các nhân khẩu: Phạm Thị H, Nguyễn Thành C1, Nguyễn Thành H2.

Sau khi nhận khoán, khoảng năm 1997, bà thế chấp toàn bộ thửa 46 cho ông Phạm Văn M (ông M là cháu họ) trú tại thôn P, xã P với giá 150.000 đồng, việc thế chấp thửa 46 giữa bà và ông M có làm giấy viết tay với thỏa thuận: nếu khi nào bà trả lại 150.000 đồng thì ông M trả lại thửa 46 cho bà. Việc viết giấy thế chấp này có ông Phạm Văn Đ là anh của ông M làm chứng, bà đã nhận đủ số tiền 150.000 đồng ông M giao. Khoảng năm nào bà không nhớ, ông Nguyễn Ngọc A (là dượng của bà) có thông báo cho bà biết việc ông M đã giao thửa 46 cho ông A sử dụng, do giữa bà và ông A là họ hàng nên bà không hỏi ông A về việc ông M thế chấp hay chuyển nhượng cho ông A thửa 46.

Khoảng năm 2020, ông Lê Văn H1 ở xã T gặp bà yêu cầu bà đến Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã P làm thủ tục cho ông H1 xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) đối với thửa 46 thì bà mới biết thửa 46 hiện ông H1 đang sử dụng. Qua tìm hiểu bà được biết ông A đã giao ruộng cho vợ chồng ông Lê Vũ Nhật D ở thôn G, xã T sử dụng (bà không biết ông A chuyển nhượng hay thế chấp), sau đó vợ chồng ông D chuyển nhượng

lại cho ông H1. Hiện nay, thửa 46 vợ chồng ông Lê Văn H1 là người đang sử dụng.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông M phải trả thửa 46 cho bà và bà đồng ý trả lại cho ông Phạm Văn M 4.150.000 đồng.

Đối với số tiền đã chi phí thẩm định, định giá tài sản là 4.274.000 đồng, bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm, bà Phạm Thị H trình bày bổ sung như sau:

Sau khi thuê ruộng của bà, ông M canh tác được một thời gian thì ông M có thông báo cho bà biết là ông đã cho ông A thuê lại ruộng của bà và bà đồng ý, khi ông M cho ông A thuê ruộng thì có cho bà 4.000.000 đồng, giữa bà, ông M và ông A không làm giấy tờ gì về việc thỏa thuận cho thuê ruộng của bà và bà khẳng định giữa ông M và ông A là thuê ruộng chứ không phải chuyển nhượng. Sau khi ông A thuê ruộng của bà thì ông A sử dụng như nào thì bà không biết.

Tại các biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm Văn M trình bày:

Khoảng năm 1997, ông có thuê thửa đất số 46 của bà Phạm Thị H với số tiền 150.000 đồng thời hạn thuê 05 năm, khi thuê có viết giấy tay nhưng đã thất lạc. Sau khi nhận ruộng, ông canh tác được 02 năm thì bà H có gặp ông kêu bán (chuyển nhượng) luôn thửa 46 cho ông và yêu cầu ông đưa thêm 200.000 đồng và ông đồng ý, hai bên có viết giấy tay về việc chuyển nhượng ruộng này nhưng hiện nay giấy này ông đã làm thất lạc. Cuối năm 2000, ông chuyển nhượng lại thửa 46 cho ông Nguyễn Ngọc A, có ông Phạm Văn Đ làm chứng với giá 11.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tờ về việc chuyển nhượng thửa 46 và ông A giao trước 8.000.000 đồng cho ông, do bà H là họ hàng nên ông cho bà H 4.000.000 đồng để sau này bà H phối hợp làm GCNQSDĐ cho ông A.

Quá trình tố tụng, ông đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông lập ngày 25/10/2000 và giữa ông với ông A lập ngày 10/12/2000. Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng) bị vô hiệu thì ông yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông M thay đổi ý kiến và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, cụ thể:

Ông thừa nhận năm 1997 bà H có thể chấp (thực) thửa đất số 46 cho ông. Nay, bà H đồng ý trả lại cho ông 4.150.000 đồng thì ông đồng ý nhận và đồng ý trả lại đất (đất hiện nay vợ chồng bà Nguyễn Thị Mỹ D1 đang sử dụng) cho bà H. Ông cũng đồng ý trả cho ông Nguyễn Ngọc A số tiền 8.000.000 đồng.

Về án phí và chi phí thẩm định, định giá tài sản, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Ông Nguyễn Ngọc A và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông A - Ông Đỗ Thanh L thống nhất cùng trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 46 tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện N là của bà Phạm Thị H, bà H cho ông Phạm Văn M thuê hay bán thì ông không biết.

Cuối năm 2000, ông viết giấy tay nhận thế chấp (thực) lại đất này từ ông M, hai bên thỏa thuận thời gian canh tác là hết thời hạn sử dụng đất (năm 2014) với số tiền 11.000.000 đồng. Khi viết giấy có bà H, ông M và ông, ông có giao 8.000.000 đồng cho ông M, sau đó ông M đưa cho bà H 4.000.000 đồng, có ông Phạm Văn Đ chứng kiến.

Năm 2010, ông cho lại ông Lê Vũ Nhật D và bà Trần Thị Kim C thực (hình thức vay tiền không lãi) với số tiền 10.000.000 đồng, hai bên có viết giấy tay thỏa thuận khi nào ông trả tiền thì vợ chồng ông D trả lại đất. Năm 2012, ông đem 10.000.000 đồng đưa cho ông D thì ông D không chịu trả đất và cho rằng ông đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông D.

Nay, bà Phạm Thị H khởi kiện, ông yêu cầu: Đề nghị Tòa án giải quyết không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy nhận tiền) giữa ông Phạm Văn M với ông ghi ngày 10/12/2000 và giấy sang nhượng đất ngày 24/9/2010 giữa ông với vợ chồng ông Lê Vũ Nhật D và bà Trần Thị Kim C vì đây là giấy thực (thế chấp) quyền sử dụng đất; Buộc ông M phải trả cho ông số tiền 8.000.000 đồng, ông đồng ý trả cho vợ chồng ông D, bà C 10.000.000 đồng, buộc vợ chồng ông D trả lại đất cho bà H (đất hiện nay do vợ chồng bà D1 sử dụng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông M đồng ý trả cho ông 8.000.000 đồng và ông đồng ý nhận.

Về chi phí thẩm định và định giá tài sản, ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm, ông Nguyễn Ngọc A trình bày bổ sung:

Trước khi cho thuê thửa đất số 46 để canh tác thì ông M cho ông biết thửa 46 là của bà H cho ông M thuê nhưng không có giấy tờ thuê, sau đó ông có gặp bà H và hỏi bà H và được bà H xác nhận là bà có cho ông M thuê thửa 46. Khi ông thuê thửa 46 có mặt bà H, ông M và ông, 03 bên thỏa thuận giá cả và thống nhất giá thuê là 11.000.000 đồng, thời gian thuê là hết quyền sử dụng đất (khi ông thuê đất của bà H thì chưa có sổ đỏ) số tiền 11.000.000 đồng này giữa bà H và ông M thỏa thuận phân chia như thế nào thì ông không biết vì ông chỉ thỏa thuận giao cho bà H và ông M 11.000.000 đồng, ông giao trước 8.000.000 đồng cho ông M, sau đó ông M đưa cho bà H 4.000.000 đồng, khi ông M giao tiền cho bà H thì ông không có mặt ở đó mà chỉ nghe bà H nói vậy.

Việc thuê thửa 46 giữa ông với bà H, ông M có lập 01 giấy viết tay, bà H là người trực tiếp viết giấy thuê này. Giấy thuê lập thành mấy bản thì ông không biết nhưng ông có giữ 01 bản, khi ông M nhận tiền của ông thì có ông Đ làm chứng, việc bà H viết giấy tờ cho thuê ở đâu và khi nào thì ông không biết mà khi ông giao tiền cho ông M xong thì bà H có mang giấy tờ có sẵn chữ ký của bà H và người làm chứng là ông Đ giao cho ông, việc ông M vì sao không ký giấy tờ cho thuê thì ông không biết.

Sau khi thuê, ông canh tác đến năm 2010 thì ông không canh tác nữa mà cho ông Lê Vũ Nhật D thực (thuê) lại thửa ruộng trên với giá 10.000.000 đồng, việc thực ruộng giữa ông với ông D có làm giấy tờ và có ông và vợ ông ký vào giấy tờ thực ruộng này. Sau khi thuê, ông D chuyển nhượng cho ai thì ông không biết.

Vợ chồng ông Lê Vũ Nhật D, bà Trần Thị Kim C cùng trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 46 do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Ngọc A, bà Phạm Thị K năm 2010. Khi nhận chuyển nhượng, hai bên có lập giấy viết tay với giá 14.400.000 đồng, ông đưa trước 10.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào sang tên thì ông sẽ trả số tiền còn lại.

Sau khi nhận chuyển nhượng sử dụng đến năm 2019, vợ chồng chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lê Văn H1 ở thôn G, xã T. Khi chuyển nhượng có viết giấy tay do ông H1 cất giữ. Nay, bà H khởi kiện thì ông có ý kiến như sau: Diện tích thửa 46 vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1 và không còn liên quan nữa, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Vợ chồng bà Nguyễn Thị Mỹ D1, ông Lê Văn H1 do bà Nguyễn Thị Mỹ D1 đại diện trình bày:

Cuối năm 2019, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng 3.000 m² đất của vợ chồng ông Lê Vũ Nhật D, trong đó diện tích 1.800m² đất đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Ngọc R, diện tích còn lại 1.222m² thuộc thửa đất số 46 (hiện nay bà H đang tranh chấp với ông M) với số tiền 190.000.000 đồng nhưng đến ngày 19/5/2020 hai bên mới viết giấy đặt cọc 100.000.000 đồng, đến ngày 23/11/2021 thì viết giấy sang nhượng. Thời điểm nhận chuyển nhượng, thửa đất 46 chưa được cấp GCNQSDĐ nên hai bên thỏa thuận giá là 70.000.000 đồng.

Nay, bà yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 46 giữa vợ chồng bà với ông Lê Vũ Nhật D lập ngày 23/11/2021.

Trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng ngày 23/11/2021) bị vô hiệu, bà yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Hiện nay đất bà đang canh tác trồng lúa.

Về chi phí thẩm định và định giá tài sản, đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 21/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Áp dụng:

Điều 727 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 715 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 122, 123, 130, 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Điều 26; Điều 35; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Khoản 1 Điều 228; Điều 244 và Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 8 Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Bà Phạm Thị H, ông Phạm Văn M và ông Nguyễn Ngọc A cụ thể như sau:

Bà Phạm Thị H trả lại cho ông Phạm Văn M số tiền 4.150.000 đồng (*Bốn triệu một trăm năm mươi ngàn đồng*) ông Phạm Văn M trả lại cho ông Nguyễn Ngọc A số tiền 8.000.000 đồng (*Tám triệu đồng*).

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1 với ông D lập ngày 23/11/2021 vô hiệu đối với phần diện tích chuyển nhượng 1.222m².

Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ D1 ông Lê Văn H1 phải trả cho bà Phạm Thị H thửa đất 46, tờ bản đồ 16, diện tích 1.222m² (nay có diện tích 1.234m²) tọa lạc tại thôn B, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Ông Nguyễn Ngọc A đồng ý trả cho ông Lê Vũ Nhật D và bà Trần Thị Kim C số tiền: 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*).

Buộc vợ chồng ông Lê Vũ Nhật D và bà Trần Thị Kim C liên đới trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Mỹ D1, ông Lê Văn H1 số tiền 70.000.000 đồng và bồi thường số tiền 46.848.000 đồng, tổng cộng: 116.848.000 đồng (*Một trăm mười sáu triệu tám trăm bốn mươi tám ngàn đồng*).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 03/3/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Vũ Nhật D kháng cáo với nội dung:

Kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 21/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải theo hướng yêu cầu Tòa án hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 21/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất giữa ông Lê Vũ Nhật D, bà Trần Thị Kim C với ông Nguyễn Ngọc A và giữa ông Lê Vũ Nhật D, bà Trần Thị Kim C với ông Lê Văn H1, bà Nguyễn Thị Mỹ D1; K1 đồng ý trả lại tiền sang nhượng quyền sử dụng đất và tiền bồi thường cho vợ chồng ông Lê Văn H1, bà Nguyễn Thị Mỹ D1.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/4/2023, ông Lê Vũ Nhật D xác định lại nội dung kháng cáo như sau: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Vũ Nhật D, bà Trần Thị Kim C với ông Nguyễn Ngọc A và giữa ông Lê Vũ Nhật D, bà Trần Thị Kim C với ông Lê Văn H1, bà Nguyễn Thị Mỹ D1; K1 đồng ý trả lại tiền sang nhượng quyền sử dụng đất và tiền bồi thường cho vợ chồng ông Lê Văn H1, bà Nguyễn Thị Mỹ D1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc A đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Lê Vũ Nhật D, giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 21/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện N vì có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn và người liên quan không rút yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập, yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án. Đơn kháng cáo ngày 03/3/2023 của ông Lê Vũ Nhật D làm trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết.

Về nội dung kháng cáo, tại phiên tòa, ông D xác định lại nội dung kháng cáo từ yêu cầu hủy án sơ thẩm sang sửa án sơ thẩm. Xét thấy, việc thay đổi nội dung kháng cáo của ông D không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên chấp nhận.

[2] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng theo quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung:

[3.1] Về thủ tục tố tụng tại cấp sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 13/10/2021, bà H xác định bị đơn là ông Nguyễn Ngọc A, ông Lê Vũ Nhật D, bà Trần Thị Kim C, người liên quan là ông Phạm Văn M và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc A với ông Lê Vũ Nhật D, bà Trần Thị Kim C ngày 24/9/2010 là vô hiệu, buộc ông Lê Vũ Nhật D, bà Trần Thị Kim C phải trả cho bà phần đất 1.222m² thửa đất số 46, tờ bản đồ số 16 xã P. Tại đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 07/9/2022, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết bổ sung hợp đồng thực ruộng giữa bà và ông M (BL 92).

Ngày 05/10/2022, ông Phạm Văn M là người liên quan có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa 46 giữa ông và bà H (BL 96).

Ngày 30/9/2022, bà Nguyễn Thị Mỹ D1 là người liên quan có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông Phạm Vũ Nhật D2.

Như vậy, trong quá trình giải quyết vụ kiện, bà H không rút yêu cầu khởi kiện đối với các ông/bà Ân, D2, C; không bổ sung bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; bị đơn cũng không rút yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút yêu cầu độc lập, tuy nhiên Thẩm phán đã ra quyết định thay đổi địa vị tố tụng (BL 68) cũng như trong bản án xác định ông Phạm Văn M là bị đơn và ông A, bà C, ông D2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là trái với quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.2] Trong quá trình giải quyết vụ kiện, ông M, ông A đều có yêu cầu công nhận hợp đồng, tuy nhiên cấp sơ thẩm đã không xem xét, thụ lý yêu cầu này của đương sự là thiếu sót.

[3.3] Về nội dung:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa 46 có nguồn gốc là do hợp tác xã giao khoán cho bà H là có cơ sở, tuy nhiên về quá trình sử dụng đất thì giữa các lời khai của nguyên đơn, bị đơn và người liên quan có nhiều mâu thuẫn chưa được làm rõ, cụ thể:

Đối với bà H: Bà H khẳng định bà cho ông M thuê thửa 46 và chứng cứ mà bà H xuất trình là 01 tờ giấy viết tay không có tiêu đề, không ghi ngày tháng và là bản phô tô, không được công chứng, chứng thực (BL 01), nội dung của tờ giấy này không thể hiện có việc bà H cho ông M thuê ruộng, cũng không có ông M ký tên mà chỉ có ông A ký tên. Tòa án cấp sơ thẩm đã không làm rõ xem văn bản (BL 01) do bà H xuất trình hiện nay bản chính ai đang giữ, có đủ điều kiện để công nhận là chứng cứ hay không, văn bản này là giấy thuê giữa bà H với ông M hay bà H với ông A, giấy thuê này viết thời gian nào, ông M có biết hay không, tại sao ông M không ký vào giấy này và làm rõ nội dung cho làm hết quyền sử dụng là chuyển nhượng hay thuê.

Đối với ông M: Tại tất cả các biên bản lấy lời khai ông M cho rằng bà H chuyển nhượng thửa 46 cho ông, tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm, ông M thay đổi lời khai cho rằng bà H cho ông thuê thửa 46 nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ về

mâu thuẫn trong những lời khai này của ông M. Trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, bà H, ông M, ông A có lời khai về việc ông M giao cho bà H 4.000.000 đồng sau khi ông A giao tiền cho ông M, vậy số tiền 4.00.000 đồng ông M giao cho bà H là mục đích gì.

Đối với ông A: Cấp sơ thẩm chưa làm rõ giữa ông A và ông M là giao dịch chuyển nhượng hay cho thuê thửa 46 vì lời khai của ông A mâu thuẫn với lời khai của ông M và mâu thuẫn với tài liệu do bà H giao nộp (BL 02).

Đối với việc chuyển nhượng giữa ông A và ông D2, cũng cần làm rõ xem giữa ông A và ông D2 có việc chuyển nhượng không? Số tiền 70.000.000 đồng có phù hợp với việc chuyển nhượng đối với diện tích đất trên không?

Ngoài ra, cần xem xét lời khai của bà H, ông M, ông A vì giữa các đương sự này có quan hệ họ hàng, thân thích.

[4] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy cần phải hủy bản án sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 21/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện N do có những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng cũng như việc đánh giá chứng cứ. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện N giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Do Hội đồng xét xử hủy bản án nên không xét đến nội dung kháng cáo của ông Lê Vũ Nhật D.

[5] Về án phí:

Ông Lê Vũ Nhật D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Đối với án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 21/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Chuyển giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện N giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí định giá tài sản: Được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Vũ Nhật D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Vũ Nhật D số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007312 ngày 03/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Án xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Đương sự (14);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND huyện N (1);
- Chi cục THADS huyện N (1);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3).

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

(Đã ký và đóng dấu)

Trần Thị Diệu