TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 90/2022/DS-PT
Ngày: 24 - 5 - 2022
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 AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Châu.

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ;

Ông Trương Văn Hai.

- Thư ký phiên tòa: Bà La Hồng Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Dương Quy Thái - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 13, 17 và 24 tháng 5 năm 2022 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 118/2020/TLPT- DS ngày 26 tháng 3 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 17, 20 tháng 12 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 157/2020/QĐ-PT ngày 29 tháng 6 năm 2020, quyết định hoãn phiên tòa số: 154/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2020, quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 131/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2020 và Thông báo mở lại phiên tòa số 215/TB-TA ngày 14 tháng 3 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số: 106/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn H1, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Bà Lê Thu T, sinh năm 1969 (có mặt);

Cùng nơi cư trú: xã V, huyện T, tỉnh An Giang.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn L1, sinh năm 1967, nơi cư trú: xã B, huyện C, tỉnh An Giang – là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp

đồng ủy quyền chứng nhận tại Văn phòng công chứng Nguyễn Duy Sinh ngày 06/7/2020). (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1993; (vắng mặt)

Nơi cư trú: xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Văn B, sinh năm 1970, nơi cư trú: xã M, huyện C, tỉnh An Giang – là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Mỹ Đức ngày 05/11/2014). (có mặt)

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

- Bà Dương Thị Đ, sinh năm 1951 (chết ngày 01/3/2015);

Nơi cư trú: xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Thị Đ:

+ Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1993; (Vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị Bích H3, sinh năm 1991; (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: xã T, huyện T, tỉnh An Giang.

- Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1952; (có mặt)

- Bà Phan Thị M, sinh năm 1957; (có mặt)

Cùng nơi cư trú: xã C, huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L và bà M: ông Nguyễn Đức K – luật sư, Văn phòng luật sư Nguyễn Đức K, thuộc Đoàn Luật tỉnh An Giang. (vắng mặt)

- Ông Lê Thanh T, sinh năm 1968; (vắng mặt)

Nơi cư trú: xã A, huyện T, tỉnh An Giang.

- Bà Neàng P1, sinh năm 1969; (vắng mặt)

Nơi cư trú: xã A, huyện T, tỉnh An Giang.

- Bà Neàng Phôn, sinh năm 1950; (vắng mặt)

Nơi cư trú: xã A, huyện T, tỉnh An Giang.

- Ủy ban nhân dân huyện T;

Địa chỉ: huyện T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Thanh P3 – Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T và ông Chau K – Phó Chủ tịch UBND xã A (theo Giấy ủy quyền số 847/GUQ-UBND ngày 21/02/2022 của Chủ tịch UBND huyện T) (vắng mặt – Ông Thành có đơn xin vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành L và bà Phan Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

- Theo đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn ông Đoàn Văn H1, bà Lê Thu T và người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà T là ông Trần Văn L1 cùng trình bày:

Vào năm 2013 ông H1, bà T có sang nhượng lại của ông Nguyễn Văn H2 diện tích đất thổ cư 244,7m^2, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, với giá 140.000.000đ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0935kK, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 22/5/2008 cho ông Nguyễn Văn H2. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/01/2013, có công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng huyện T. Vào ngày 25/02/2013 ông H1, bà T được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH01764 theo diện tích đất đã sang nhượng 244,7m^2. Sau khi sang nhượng ông H1, bà T có xin phép để xây dựng nhà, thì không được cấp phép, do đất đang bị tranh chấp. Đến ngày 21/3/2014 UBND huyện T đã ban hành Quyết định số 311/QĐ-UBND thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, bà với lý do trong phần diện tích đất 244,7m^2 mà ông, bà sang nhượng của ông H2 có một phần diện tích đất cấp trùng lên đất của người khác. Căn cứ vào Bản trích đo địa chính ngày 23/10/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thể hiện diện tích đất 244,7m^2 đang tranh chấp không trùng với thửa đất nào khác tại địa bàn xã A. Nay ông, bà yêu cầu được công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói trên cho ông, bà.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn H2 do người đại diện theo ủy quyền ông Phan Văn B trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H2 với ông H1, bà T là hoàn toàn trên cơ sở tự nguyện, diện tích đất mà ông H2 chuyển nhượng cho ông H1, bà T có nguồn gốc từ bà Đ (mẹ của H2) cho ông H2 hợp pháp, ông H2 cũng đã làm thủ tục sang tên, từ đó ông H2 mới chuyển nhượng lại cho ông H1, bà T. Do đó, ông yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét để công nhận hợp đồng chuyển nhượng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Dương Thị Đ trình bày: Nguồn gốc đất là của bà và chồng bà là ông Y sang nhượng từ ông L, bà Mảnh nền nhà khu dân cư chợ An Hảo với diện tích 244,7m^2, giá 10.000.000đ (khi sang nhượng chỉ thỏa thuận miệng, không có làm giấy tờ). Ông, bà đã thanh toán tiền đủ cho ông L, bà M để nhận đất và cất nhà để ở. Sau đó vào năm 2005 vợ, chồng bà đi kê khai và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H0935, do UBND huyện T cấp ngày 23/9/2005 cho bà Dương Thị Đ và ông Nguyễn Văn Y đứng tên. Vào ngày 06/7/2005 ông Y chồng bà chết, bà cùng các hàng thừa kế đã thống nhất giao toàn bộ diện tích đất này cho Hải (con của bà) thừa hưởng.

+ Ông Nguyễn Thành L và bà Phan Thị M trình bày:

Vào năm 1998 ông, bà có sang nhượng lại của ông Lê Thanh T diện tích đất 60m^2 (ngang 05m, dài 12m) đất thuộc diện nhà nước phân lô bán nền khu dân cư chợ An Hảo với giá 6.000.000đ (có làm giấy tờ sang nhượng ngày 06/10/1998).

Đến đầu năm 2000 ông, bà đã sang nhượng lại cho ông Y, bà Đ giá 10.000.000đ, phía ông Y, bà Đ chỉ đưa tiền cọc trước cho ông, bà 4.000.000đ còn nợ lại 6.000.000đ, hẹn đến vụ lúa Đông Xuân năm 2000 khi thu hoạch lúa sẽ trả dứt điểm. Sau khi nhận cọc xong thì phía ông Y, bà Đ do không có chổ ở có hỏi ông, bà xin cất nhà trên phần diện tích đất 60m^2 đã sang nhượng thì ông, bà đồng ý. Nhưng từ khi cất nhà cho đến nay phía ông Y, bà Đ không trả dứt điểm số tiền 6.000.000đ còn nợ lại. Đến năm 2005 thì ông Y, bà Đ tự kê khai và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích là 244,7m^2, trong đó đã kê khai luôn phần diện tích đất 184,7m^2 phía sau hậu của ông, bà đã sang nhượng của ông Chau P4 vào năm 1998 (có làm giấy tay không ghi ngày tháng, nhưng có xác nhận của xã) diện tích 360m^2, giá 4.000.000đ. Nay ông, bà yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ diện tích 60m^2 giữa ông, bà với ông Y, bà Đ và buộc ông Y, bà Đ, sau này là hàng thừa kế của ông Y, bà Đ (do ông Y, bà Đ đã chết) phải trả lại diện tích đất 244,7m^2 lại cho ông, bà.

+ Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện T ông Nguyễn Văn Thành trình bày:

Đối với diện tích đất của ông Chau P4 có nguồn gốc từ bà Nèang Kiên (mẹ ông Chau P4) cho lại ông Chau P4 sử dụng. Năm 1995 ông Pôn được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00701kK ngày 25/5/1995, tổng diện tích 4.723m^2. Nhưng sau khi xem xét việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Chau P4 thì thấy rằng vào năm 1993 ông Chau P4 đã bỏ địa phương đi, không trực tiếp canh tác, mãi đến năm 1997 ông trở về địa phương để mang theo vợ con đi nơi khác làm ăn sinh sống cho đến nay. Vì vậy việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ nói trên cho ông Chau P4 là do Hội đồng xét cấp giấy không nắm hết thông tin của đối tượng được cấp giấy, họ không có mặt tại địa phương cũng như không trực tiếp canh tác đất. Nên căn cứ vào Điều 38 Luật đất đai năm 2003, UBND huyện T đã ban hành Quyết định thu hồi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Chau P4. Diện tích đất này hiện nay vẫn chưa cấp lại cho ai, cũng không nằm trong diện quy hoạch của nhà nước, tùy Tòa án quyết định, nếu ai có đủ điều kiện thì sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn đối với diện tích đất của ông Đoàn Văn H1 và bà Lê Thu T, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01764, ngày 25/2/2013, diện tích 244,7m^2 do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H2. Tại thời điểm năm 2014 qua kiểm tra, phát hiện trong diện tích đất 244,7m^2 có một phần diện tích 184,7m^2 bị cấp trùng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00701kK ngày 25/5/1995, tổng diện tích 4.723m^2 của ông Chau P4, nên UBND huyện T đã ra Quyết định thu hồi giấy chứng nhận của ông H1, bà T. Nhưng cũng vào thời điểm năm 2014 này thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Chau P4 cũng đã bị thu hồi. Do đó theo bản vẽ ngày 23/10/2015 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện T xác định diện tích đất 244,7m^2 đang tranh chấp này không trùng với thửa đất nào là hoàn toàn phù hợp.

+ Ông Lê Thanh T trình bày: Vào năm 1998 ông có hợp đồng với Ủy ban nhân dân xã A để mua diện tích đất thổ cư nằm trong khu dân cư chợ An Hảo diện tích ngang 4 mét, dài 15 mét, tổng diện tích 60m^2, với giá 3.000.000đ. Sau đó ông

đã sang nhượng toàn bộ diện tích đất lại cho ông L, bà M với giá 6.000.000đ (có làm giấy tờ mua bán ngày 6/10/1998). Việc chuyển nhượng đất giữa ông Tùng với ông L, bà M đã kết thúc, phía ông Tùng đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông L, bà M toàn quyền sử dụng. Ông Tùng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

+ Bà Nèang P1 và bà Nèang P2 cùng trình bày: Diện tích đất mà các bà chuyển nhượng cho ông L, bà M có nguồn gốc là của cha, mẹ, nhưng giao cho ông Chau P4 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 1998, hai bà đã đứng ra chuyển nhượng phần diện tích đất phía sau nền nhà của ông L, bà M sang nhượng lại của ông Tùng với diện tích 500m^2, giá chuyển nhượng 10.000.000đ (có làm hợp đồng mua bán đất ngày 08/12/1998 do hai bà trực tiếp lăn tay chuyển nhượng). Nay hai bà cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2019/DS-ST ngày 17, 20 tháng 12 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh An Giang đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 119, 129, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ, khoản 2 Điều 106, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; khoản 2, khoản 6 Điều 26 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, lệ phí Tòa án .

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn H1 và bà Lê Thu T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Đoàn Văn H1 và bà Lê Thu T được lập ngày 23/01/2013 với diện tích đất thổ cư 244,7m^2 do Văn phòng công chứng Tịnh Biên Công chứng.

Công nhận QSDĐ 244,7m^2, theo tờ bản đồ số:14 (BĐ283), số thửa 159 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, theo Bản trích đo địa chính ngày 23/10/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T cho ông Đoàn Văn H1 và bà Lê Thu T.

- Ông Đoàn Văn H1 và bà Lê Thu T có trách nhiệm liên hệ cơ quan chuyên môn để yêu cầu được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thành L, bà Phan Thị M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông Nguyễn Văn Y, bà Dương Thị Đ trên diện tích 60m^2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Thành L, bà Phan Thị M với ông Nguyễn Văn Y, bà Dương Thị Đ trên diện tích 60m^2.

Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Thành L, bà Phan Thị M yêu cầu các người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Y, bà Dương Thị Đ là: Ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị Bích H3 phải trả lại diện tích đất 244,7m^2 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T.

Kiến nghị UBND huyện T thu hồi lại Quyết định số 311/QĐ-UBND ngày

21/3/2014, về việc thu hồi lại giấy chứng nhận QSDĐ của ông Đoàn Văn H1 và bà Lê Thu T.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng; án phí dân sự sơ thẩm; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 03/01/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành L và bà Phan Thị M kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu tuyên hủy bản án số 41/2019/DSST ngày 17, 20 tháng 12 năm 2019 do Tòa án nhân dân huyện T xét xử và đình chỉ giải quyết vụ án. Lý do: bản án đã đánh giá chứng cứ không khách quan, suy diễn không có căn cứ, thụ lý và xét xử vụ việc không thuộc thẩm quyền của Tòa án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành L, bà Phan Thị M vẫn giữ yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Trần Văn L1 đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Đoàn Văn H1, bà Lê Thu T có ý kiến: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Phan Văn B đại diện ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn H2 có ý kiến: thống nhất ý kiến nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo ông L, bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư Nguyễn Đức Ký có ý kiến tranh luận: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, bà M do cấp sơ thẩm đã thụ lý giải quyết sai thẩm quyền. Lẽ ra nguyên đơn phải khởi kiện Quyết định số 311 theo thủ tục hành chính nhưng lại khởi kiện theo thủ tục tố tụng dân sự do giữa nguyên đơn và bị đơn không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp sơ thẩm đã tuyên: công nhận quyền sử dụng đất 244,7m^2 cho nguyên đơn; nguyên đơn có trách nhiệm liên hệ cơ quan chuyên môn cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi Quyết định số 311 vẫn đang có hiệu lực; cấp sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ chứng cứ liên quan phần đất ông L, bà M đã nhận chuyển nhượng từ phía vợ chồng ông Chau P4 – bỏ qua việc xem xét nguồn gốc đất ở đâu ông L, bà M có để bà Đ, ông Y nhận chuyển nhượng, để không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L, bà M là thiếu sót.

Ông Nguyễn Thành L, bà Phan Thị M có ý kiến: Thống nhất với ý kiến của luật sư, yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo: Hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng, kháng cáo của ông Nguyễn Thành L, bà Phan Thị M là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử.

Các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng. Riêng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông H2, bà Hà, ông Tùng, bà Nèang P2, bà Nèang P1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ 2, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 4 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành L, bà Phan Thị M; hủy bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 17, 20/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện T và đình chỉ giải quyết vụ án dân sự; ông L, bà M không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành L, bà Phan Thị M làm đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị Bích H3, ông Lê Thanh T, bà Nèang P1, bà Nèang P2, Ủy ban nhân dân huyện T do ông Chau K đại diện theo ủy quyền đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt và Ủy ban nhân dân huyện T do ông Lê Thanh P3 đại diện theo ủy quyền có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

Tại phiên tòa, các đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu độc lập, yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành L, bà Phan Thị M, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Về nội dung vụ án và thủ tục tố tụng:

Năm 1992, Ủy ban nhân dân xã A quy hoạch chợ và phân lô bán nền nhà khu dân cư chợ An Hảo và khu dân cư này liền kề với đất lâu năm của vợ chồng ông Chau P4, bà Néang Phan. Năm 1995, ông Chau P4 kê khai và được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00701kK ngày 25/5/1995, diện tích 4.723m^2 đất lâu năm, gồm 04 thửa (thửa 122, diện tích 654m^2, thửa 4004, diện tích 1.024m^2, thửa 4053, diện tích 1.953m^2, thửa 4057, diện tích 1.092m^2), tọa lạc ấp A, xã A, huyện T, tỉnh An Giang. Năm 1998, ông Lê Thanh T đăng ký mua 01 nền đất ở tại khu dân cư chợ An Hảo, ngang 05m, dài 12m, tổng diện tích 60m^2 với giá 3.000.000 đồng. Sau đó, ông T chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Nguyễn Thành L, bà Phan Thị M, với giá 6.000.000 đồng (lập giấy tay ngày 06/10/1998). Trong năm 1998, ông L với bà Néang Phôn, bà Néang Phen (chị em ông Chau P4) lập hợp đồng mua bán đất diện tích 500m^2 (giấy tay ngày 08/12/1998), với số tiền

10.000.000 đồng; bà M với vợ chồng ông Chau M, bà Néang P lập tờ sang đứt đất ruộng diện tích 408m^2 giá 4.000.000 đồng và với vợ chồng ông Chau P4, bà Néang Phan diện tích 360m^2 giá 4.000.000 đồng (giấy tay có xác nhận của địa chính xã ngày 25/01/1998). Năm 2000, ông L, bà M chuyển nhượng lại nền đất ở trong chợ An Hảo đã nhận chuyển nhượng từ ông Tùng qua cho vợ chồng ông Y, bà Đ với giá 10.000.000 đồng và ông Y, bà Đ nhận đất, cất nhà ở (về thanh toán tiền chuyển nhượng: ông L, bà M cho rằng ông Y, bà Đ còn nợ lại 6.000.000 đồng; bà Đ cho rằng đã thanh toán đủ). Năm 2003, ông Y, bà Đ tự kê khai diện tích 60m^2 và có mở rộng thêm phần đất phía sau hậu tiếp giáp với đất của ông Chau P4; đến năm 2005 được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00935kK, tờ bản đồ số 14, số thửa 159, diện tích 244,7m^2 đất ở tại nông thôn (trong đó, 60m^2 nhận chuyển nhượng của ông L, bà M và 184,7m^2 mở rộng thêm lấn qua đất của ông Chau P4). Tháng 7 năm 2005, ông Y chết. Năm 2008, ông L, bà M khiếu nại tranh chấp việc vợ chồng ông Y, bà Đ được UBND huyện T cấp giấy mà chưa thanh toán đủ tiền mua đất cho vợ chồng ông L, bà M nên vụ việc được UBND xã A lập biên bản hòa giải ngày 17/7/2008 thì bà Đ xin trả thêm 10.000.000 đồng cho vợ chồng ông L, bà M. Năm 2011, vợ chồng ông L, bà M tiếp tục khiếu nại việc ông Y, bà Đ tự kê khai và được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trùng với một phần đất nằm trong diện tích đất mà ông, bà đã mua của ông Chau P4 vào năm 1998. Năm 2012, bà Đ cùng các con Nguyễn Văn H2, Nguyễn Thị Bích H3 và Lê Thị Nhiều (mẹ ruột ông Y) lập văn bản thuận phân tài sản, có công chứng là giao toàn bộ diện tích đất 244,7m^2 cho anh Hải được toàn quyền sử dụng. Năm 2013, anh Hải lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên, sang qua cho vợ chồng ông Đoàn Văn H1, bà Lê Thu T, với giá 140.000.000 đồng có công chứng theo quy định và vợ chồng ông H1, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01764 ngày 15/02/2013, diện tích đất 244,7m^2. Sau khi có khiếu nại của vợ chồng ông L, bà M và căn cứ Kết luận số 02/KL-TT ngày 14/02/2014 và số 05/KL-TT ngày 13/3/2014 của Thanh tra huyện T: việc cấp giấy cho vợ chồng ông Y, bà Đ đã chồng lấn lên một phần đất thửa 122, diện tích 654m^2 (diện tích chồng lấn 184,7m^2) thuộc giấy số 00701kK ngày 25/5/1995, diện tích 4.723m^2 do ông Chau P4 đứng tên là trái pháp luật dẫn đến việc cấp giấy cho ông H1, bà T cũng trái pháp luật và kiến nghị UBND huyện T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông H1, bà T. Ngày 21/3/2014, UBND huyện T ra quyết định số 311/QĐ-UBND, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01764, diện tích đất 244,7m^2 đã cấp cho vợ chồng ông H1, bà T. Tiếp theo, ngày 01/12/2014, UBND huyện T ra quyết định số 3240/QĐ-UBND: hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00701QSDĐ/kK ngày 25/5/1995, diện tích 4.723m^2 đã cấp cho ông Chau P4 đứng tên, với lý do ông Chau P4 không có mặt tại địa phương, không trực tiếp canh tác, bỏ địa phương sang Campuchia sinh sống từ năm 1993 đến nay nên việc cấp giấy cho ông Chau P4 là sai đối tượng. Tháng 9/2014, ông H1 và bà T khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích 60m^2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông bà. Tháng 3/2017 (sau khi đo đạc hiện trạng đất tranh chấp) nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với

anh Nguyễn Văn H2 được xác lập ngày 23/01/2013, với diện tích 244,7m^2 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông, bà. Bị đơn anh Hải thống nhất với khởi kiện và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh với ông H1, bà T xác lập ngày 23/01/2013, với diện tích 244,7m^2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành L, bà Phan Thị M có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 60m^2 giữa ông, bà với vợ chồng ông Y, bà Đ do chưa thanh toán đủ tiền và yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Y, bà Đ là anh Nguyễn Văn H2, chị Nguyễn Thị Bích H3 phải trả lại diện tích đất 244,7m^2 tọa lạc ấp A, xã A, huyện T cho vợ chồng ông.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H1, bà T với anh Nguyễn Văn H2 xác lập ngày 23/01/2013, trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, giao kết, có công chứng là bảo đảm đúng trình tự, thủ tục theo quy định và phía vợ chồng ông H1, bà T đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01764 ngày 25/02/2013 với diện tích đất 244,7m^2. Tuy nhiên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1, bà T bị UBND huyện T ra quyết định số 311/QĐ-UBND thu hồi với lý do việc cấp giấy cho vợ chồng ông Y, bà Đ đã chồng lấn lên một phần đất thửa 122, diện tích 654m^2 (diện tích chồng lấn 184,7m^2) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00701QSDĐ/kK ngày 25/5/1995, diện tích 4.723m^2 do ông Chau P4 đứng tên. Việc ông H1, bà T nếu không đồng ý với quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện T nêu trên thì ông H1, bà T có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện ra Tòa án đối với quyết định thu hồi giấy chứng nhận theo trình tự, thủ tục tố tụng hành chính, nhưng cả ông H1, bà T và ông H2 đều không khiếu nại hay khởi kiện theo thủ tục tố tụng hành chính, mà lựa chọn khởi kiện theo thủ tục tố tụng dân sự: yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 60m^2 – đây là quyền quyết định việc khởi kiện của đương sự nên ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L, bà M; cũng như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về việc cấp sơ thẩm đã thụ lý, giải quyết theo tố tụng dân sự để xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa nguyên đơn ông Đoàn Văn H1, bà Lê Thu T với bị đơn anh Nguyễn Văn H2 là trái thẩm quyền theo Luật Tố tụng hành chính là không có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, khi xem xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L, bà M về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 60m^2 với bà Đ, ông Y: Phía ông L, bà M cho rằng bà Đ, ông Y còn nợ tiền chuyển nhượng đất 6.000.000 đồng; phía bà Đ cho rằng đã thanh toán xong nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh, nhưng cấp sơ thẩm đã không thu thập đầy đủ chứng cứ để làm rõ việc thực tế phía bà Đ đã trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng của ông L, bà M chưa mà tuyên không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông L, bà M và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành L, bà Phan Thị M với ông Nguyễn Văn Y, bà Dương Thị Đ với diện tích 60m^2. Việc cấp sơ thẩm tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên cũng là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự vì phía bà Đ không có yêu cầu.

Đồng thời, đối với yêu cầu độc lập của ông L, bà M yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Y, bà Dương Thị Đ là ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị Bích H3 phải trả lại diện tích đất 244,7m^2 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T. Xác định đây là tranh chấp quyền sử dụng đất, diện tích đất phát sinh ngoài diện tích 60m^2 đã thỏa thuận chuyển nhượng. Phía ông L, bà M cho rằng phần đất này nhận chuyển nhượng từ ông Chau P4 và người nhà của ông Chau P4, đồng thời có cung cấp ngày 08/12/1998, ông L với bà Néang Phôn, bà Néang Phen (chị em ông Chau P4) lập hợp đồng mua bán đất diện tích 500m^2 (giấy tay) với số tiền 10.000.000 đồng và trong cũng năm 1998, bà M với vợ chồng ông Chau Manh và bà Néang Phen lập Tờ sang đứt đất ruộng diện tích 408m^2 giá 4.000.000 đồng (xác nhận ngày 25/01/1998 của ông Chau Lên - địa chính xã: ông Chau Manh đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số thửa 128 diện tích 432m^2 nằm trong bản đồ tờ 3); và với vợ chồng ông Chau P4, bà Néang Phan diện tích 360m^2 giá 4.000.000 đồng (xác nhận ngày 25/01/1998 của ông Chau Lên - địa chính xã: ông Chau P4 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số thửa 122 diện tích 654m^2 nằm trong bản đồ tờ 3). Theo Công văn số 6215/UBND-NC ngày 24/11/2020 của UBND huyện T vẫn xác định trước đây bà M có nhận chuyển nhượng diện tích 654m^2 thuộc thửa 122, tờ 03 của gia đình Chau P4 (làm giấy tay), đã phù hợp với Tờ sang đứt đất ruộng diện tích 360m^2 thuộc thửa 122 giữa bà M với vợ chồng ông Chau Phôn nêu trên. Do đó cần phải làm rõ diện tích 184,7m^2 phía ông L, bà M đang có tranh chấp với phía bà Đ, nay với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ có phải nằm ngay vị trí đất phía sau nền nhà dân cư chợ An Hảo (vị trí nền nhà 60m^2 ông Tùng chuyển nhượng cho ông L, bà M và đã chuyển nhượng cho bà Đ, ông Y vì chính bà Đ, ông Y khi xin đăng ký quyền sử dụng đất cũng ghi nguồn gốc đất: khu dân cư chợ An Hảo) là của vợ chồng ông Chau P4 đã chuyển nhượng cho ông L, bà M hay không? Nhưng cấp sơ thẩm không đem ông Chau P4, bà Néang Phan vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để làm rõ vấn đề trên là vi phạm tố tụng nghiêm trọng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đồng thời, việc cấp sơ thẩm nhận định do UBND huyện T ra Quyết định số 3240/QĐ-UBND ngày 01/12/2014 hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Chau P4 nên việc chuyển nhượng giữa ông Chau P4 và ông L, bà M không hợp pháp, cũng như việc từ khi UBND huyện T ra quyết định trên ông Chau P4 không khiếu nại gì và hiện không biết địa chỉ ở đâu nên không cần thiết đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông Chau P4 và ông L, bà M vì chưa làm rõ được nguồn gốc đất 184,7m^2 đang có tranh chấp trong vụ án do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thời điểm năm 1998 – ông Chau P4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 và UBND huyện chưa tống đạt Quyết định 3240/QĐ-UBND ngày 01/12/2014 cho ông Chau P4, chỉ niêm yết tại UBND xã A; và theo xác nhận của Công an xã A ngày 09/11/2021 vợ chồng ông Chau P4, bà Néang Phan vẫn còn đăng ký thường trú tại ấp An Thạnh, xã A, huyện T, đi Campuchia làm ăn từ năm 2019. Như vậy, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà về việc cho rằng cấp sơ thẩm bỏ sót người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là có căn cứ.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn mâu thuẫn trong cách giải quyết khi quyết định: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2013 với diện tích 244,7m^2 giữa nguyên đơn và bị đơn; nhưng không chấp nhận yêu cầu độc lập ông L, bà M đòi diện tích 244,7m^2; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đ, ông Y diện tích 60m^2 và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà M với bà Đ, ông Y trên diện tích 60m^2. Vậy diện tích 184,7m^2 phía ông L, bà M đang tranh chấp với phía gia đình bà Đ có nguồn gốc từ đâu để bà Đ, ông Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau này thoả thuận để ông H2 đứng tên chuyển nhượng cho nguyên đơn như Hội đồng xét xử phúc thẩm đã nhận định ở trên chưa thu thập đủ chứng cứ để xác định diện tích 244,7m^2 là thuộc quyền sử dụng của bà Đ, ông Y.

[2.2] Về cách tuyên của cấp sơ thẩm:

Cấp sơ thẩm khi tuyên Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn H1 và bà Lê Thu T lập ngày 23/01/2013 với diện tích đất thổ cư 244,7m^2 – chỉ có nguyên đơn, thiếu chủ thể giao kết hợp đồng.

[2.3] Về xử lý chi phí tố tụng: cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết thiếu sót phần chi phí tố tụng của bị đơn do ông Bé đại diện theo ủy quyền đã tạm ứng chi phí giám định số tiền 6.000.000 đồng (bút lục 165). Điều này ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự và vi phạm các Điều 161, 162 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.4] Về án phí sơ thẩm:

Vụ án được thụ lý ngày 14/10/2014, đến ngày 20/12/2019 cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, nhưng căn cứ vào khoản 2 và khoản 6 Điều 26 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 để quyết định về án phí sơ thẩm, là không đúng quy định pháp luật.

Cấp sơ thẩm khi xem xét hoàn trả tiền tạm ứng án phí của nguyên đơn có sai sót, không chính xác số tiền ông H1 đã đóng tạm ứng trước đó.

Ngoài ra, nguyên đơn ông H1 và bà T cùng đứng đơn khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L và bà M cùng đứng đơn có yêu cầu độc lập, nhưng cấp sơ thẩm chỉ cho ông H1 và bà M đóng tiền tạm ứng án phí và khi giải quyết xem xét yêu cầu của cả bà T, ông L là không đúng quy định pháp luật.

Với những thiếu sót về nội dung và tố tụng như nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần phải hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Riêng đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L, bà M, do hủy bản án sơ thẩm nên không xem xét giải quyết.

[3] Về án phí:

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

Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29, Điều 48 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

1. Hủy bản án sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 17, 20 tháng 12 năm 2019 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 01/2020/QĐ-SCBSBA, ngày 03/01/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh An Giang;

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng: sẽ được xem xét giải quyết lại khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2.2. Án phí phúc thẩm: Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thành L, bà Phan Thị M số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0009204 ngày 19/3/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh An Giang.

Hoàn trả lại cho bà Phan Thị M, ông Nguyễn Thành L số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004898 ngày 03/01/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh An Giang.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện T;
- Chi cục THA-DS huyện T;
- Phòng KTNV& THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đương sự.

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

Phạm Thị Minh Châu

trong vụ án, ông L, bà M có yêu cầu độc lập hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đ, ông Y diện tích 60m^2 và bà Đ không yêu cầu công nhận hợp đồng này, nhưng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện T;
- Chi cục THA-DS huyện T;
- Phòng KTNV& THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đương sự.

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

Phạm Thị Minh Châu