TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 144/2019/DSPT
Ngày 25-9- 2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền Quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà: Bùi Kim Rết

Các Thẩm phán: Ông: Võ Văn Toàn

Bà: Võ Thị Thanh Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Minh – Thư ký Tòa án tỉnh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên

Trong các ngày 18, 25 tháng 9 năm 2109, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 113/2019/TLPT- ngày 22 tháng 4 năm 2019 về "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", "yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 75/2018/DS-PT ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 97A/2019 /QĐ - PT ngày 24 tháng 6 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 145/2019/QĐ-PT ngày 24/6/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 323a/2019/QĐ-PT ngày 28/8/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Tổ 2, Ấp 6, xã B, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: chị Vũ Thị Kim T, sinh năm 1985, địa chỉ: B 13, đường L, khu P, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 15/7/2019**)** (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Tổ 3, Ấp 7, xã B, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, vắng mặt.

2.2. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1965.

Địa chỉ: 605, Tổ 6, Ấp 6, xã B, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T1, ông T2: Ông Hà Mạnh T3, sinh năm 1968 (Văn bản ủy quyền số 374, 375 ngày 09/4/2018) (có mặt).

Địa chỉ: 15/8A, Tổ 13, Khu phố 3, phường Tr, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Anh Nguyễn Văn T4, sinh năm 1979.

3.2. Chị Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1982.

3.3. Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Tổ 2, Ấp 6, xã B, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Ch, anh D: Anh Nguyễn Văn T4, sinh năm 1979 (Văn bản ủy quyền ngày 04/01/2018 và ngày 18/01/2018) (có mặt).

3.4. Bà Nguyễn Thị Cẩm H, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 7, xã B, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

3.5. Ông Nguyễn Thành L1, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 6, xã B, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

3.6. Ông Nguyễn Thành H1, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 6, xã B, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

3.7. Bà Nguyễn Thị Nguyệt Th, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: 605, Tổ 6, Ấp 6, xã B, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

3.8. Chị Hà Thị X, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 3, Ấp 7, xã B, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

3.9. Ông Lê Minh L2, sinh năm 1970 (vắng mặt).

3.10. Bà Nguyễn Thị Dạ L3, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 116, Ấp 1, xã T1, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

3.11. Ông Âu Dương C, sinh năm 1968 (vắng mặt).

3.12. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 14/4/2, Tổ 2, Ấp 6, xã B, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

3.13. Văn phòng công chứng A, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Địa chỉ: Quốc lộ 51, ấp Xóm G, xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Xuân Đ1, sinh năm 1952 (vắng mặt).

4.2. Bà Trần Thị L4, sinh năm 1961 (vắng mặt).

4.3. Ông Nguyễn Hữu S1, sinh năm 1971 (vắng mặt).

4.4. Ông Âu Dương C, sinh năm 1968 (vắng mặt).

4.5. Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1959 (vắng mặt).

4.6. Ông Nguyễn Trọng M, sinh năm 1961 (có mặt).

4.7. Ông Nguyễn Hữu Th, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 2, Ấp 6, xã B, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

4.8. Ông Nguyễn Minh Tr1, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 4, Ấp 6, xã B, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

5. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị S, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm nội dung vụ án tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện ngày 04/11/2017, đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 21/6/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/9/2018, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S do anh Nguyễn Văn T4 (sinh năm 1988) đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Nguyễn Văn K (chết năm 2017) và bà Nguyễn Thị S là vợ chồng. Năm 2002, vợ chồng bà S có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ph (mẹ của anh T1 và ông T2) 2.000 m^2 đất thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 5 (tài liệu mới là thửa số 74, tờ bản đồ số 5) tại xã B, huyện Long Thành. Giá chuyển nhượng là 05 cây vàng 9999, hai bên có lập giấy tờ mua bán tay do ông T2 viết nhưng bà S đã làm thất lạc. Khi nhận chuyển nhượng, bà S đã giao cho bà Ph số tiền 25.000.000 đồng tương đương với 05 cây vàng 9999 là tiền mua đất, có bà Trần Thị L4 là người chứng kiến. Sau khi chuyển nhượng, ông T2 và ông Nguyễn Xuân Đ1 là người đo đất để giao đất cho bà S quản lý sử dụng. Do lúc đó bà Ph đang thế chấp giấy chứng quyền sử dụng đất tại ngân hàng nên 02 bên chưa làm thủ tục tách thửa sang tên.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Ph có giao đất cho gia đình bà S quản lý sử dụng. Năm 2007, bà Ph chết nên bà S cũng chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà S có liên hệ với các con bà Ph để làm thủ tục chuyển quyền sang tên nhưng các con bà Ph đùn đẩy trách nhiệm cho nhau không chịu làm thủ tục cho bà S.

Năm 2010, Nhà nước tiến hành thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất này được đo gộp vào thửa số 640, 49, tờ bản đồ số 5, xã B của gia đình bà S. Hiện nay, theo tài liệu đo đạc mới là thửa số 74, tờ bản đồ số 5,

xã B có tổng diện tích là 11.834,5 m^2, riêng phần đất nhận chuyển nhượng của bà Ph là 2.041 m^2 theo tài liệu đo đạc năm 2010 mà bà S được biết.

Phần đất bà mua của bà Ph có ranh đất rõ ràng với đất của ông T2 là bức tường rào bằng gạch do ông T2 xây vào năm 2009.

Gia đình bà S đã nhận đất quản lý và sử dụng từ năm 2002 đến năm 2016 thì anh T1 và ông T2 khiếu nại gia đình bà S vì cho rằng phần đất này đã được anh T1 thừa kế lại của bà Ph (anh T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Đến năm 2017 thì ông T2 cho rằng phần đất này là của ông nên đã rào lại và không cho gia đình bà S tiếp tục canh tác. Ngày 20/01/2017, ông Nguyễn Văn T1 lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho ông Nguyễn Văn T2, hợp đồng được Văn phòng công chứng A, tỉnh Đồng Nai công chứng.

Hiện nay, phần đất tranh chấp có diện tích 1.724,6 m^2 theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 3283/2018 ngày 06/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành.

Nay bà S khởi kiện yêu cầu:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2002 đối với diện tích 1.724,6 m^2 được giới hạn bởi các mốc (1, a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, 1) thuộc một phần thửa số 74, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 2010), xã B, huyện Long Thành theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 3283/2018 ngày 06/4/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Thành.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2017 giữa ông Nguyễn Văn T1 với ông Nguyễn Văn T2 được Văn phòng công chứng A, tỉnh Đồng Nai công chứng số 00713/2017, quyển số 01/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/01/2017. Không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng.

- Bị đơn anh Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn T2 do ông Hà Mạnh T3 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ph, ông Nguyễn Thành Nh là cha mẹ ruột của ông Nguyễn Văn T2, anh Nguyễn Văn T1.

Phần đất tranh chấp bà S đang khởi kiện có nguồn gốc là do cha mẹ ông T2, anh T1 khai phá từ năm 1975. Năm 1985, ông Nh chết. Đến năm 1999, Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 049090 do bà Nguyễn Thị Ph đứng tên, diện tích đất 42.796 m^2 thuộc các thửa số 47, 52, tờ bản đồ số 5 (tài liệu cũ), xã B, huyện Long Thành.

Ngày 26/8/2005, bà Ph đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2 phần đất diện tích 20.627 m^2 cắt thửa số 47, 52, tờ bản đồ số 5 (tài liệu cũ), diện tích còn lại là 22.169 m^2.

Năm 2007, bà Ph chết không để lại di chúc nên các thành viên trong gia đình đã lập tờ thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và giao phần đất diện tích là 22.169

m^2 thuộc thửa số 47, 52, tờ bản đồ số 5 (tài liệu cũ), xã B cho anh T1 quản lý, sử dụng và anh T1 được thừa kế hợp pháp phần đất này.

Việc bà S cho rằng đã nhận chuyển nhượng từ bà Ph phần đất có diện tích 2.000 m^2 thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 5 (tài liệu cũ), xã B, huyện Long Thành là không đúng, mà thực tế chỉ là bà Ph cho bà S mượn để trồng lúa, việc cho mượn chỉ thỏa thuận miệng miệng không có giấy tờ.

Ông T2 và anh T1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S. Ông T2 và anh T1 đã được Tòa án thông báo nhưng không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T4, chị Nguyễn Thị Ch, anh Nguyễn Văn D do anh Nguyễn Văn T4 (sinh năm 1979) đại diện theo ủy quyền trình bày:

AnhThành, chị Ch, anh D là con ruột của ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị S. Các anh chị thống nhất ý kiến như anh T4 (sinh năm 1988) đại diện theo ủy quyền bà S trình bày.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm H, ông Nguyễn Thành H1, ông Nguyễn Thành L1 trình bày:

Bà H, ông H1, ông L1 là con ruột của ông Nh, bà Ph. Các ông bà thống nhất lời khai của ông T2, ông T1. Các ông bà không đồng ý yêu cầu của bà S. Do bà bận công việc nên bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà Hương, ông Hên, ông Lâm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hà Thị X trình bày:

Chị X là vợ ông Nguyễn Văn T1. Trong vụ án này chị thống nhất lời khai của ông T2, ông T1. Chị không đồng ý yêu cầu của bà S.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Nguyệt Th trình bày:

Bà là vợ ông Nguyễn Văn T2, kết hôn vào năm 1991. Bà thống nhất lời khai của ông T2, ông Thiệt. Bà không đồng ý yêu cầu của bà S.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh L2 trình bày:

Đối với thửa số 53, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 1996), xã B, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc là của mẹ ông là bà Nguyễn Thị B2. Sau khi mẹ ông mất có để lại thừa kế cho ông và em gái tên Lê Thị Tâm Y. Thời điểm mẹ ông quản lý, sử dụng thửa 53 nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với một phần thửa đất số 53, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 1996) hiện nay thuộc thửa 74, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 2010), xã B, vợ chồng ông bà không tranh chấp vì phần đất ông quản lý, sử dụng có ranh giới rõ ràng với các hộ dân sử

dụng đất xung quanh. Việc có sai lệch ranh đất trên bản đồ địa chính như thế nào ông không được rõ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Dạ L3 trình bày:

Bà là vợ của ông Lê Minh L2. Đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 1996), xã B, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền quản lý, sử dụng của mẹ chồng bà có trước khi bà và ông Lê Minh L2 kết hôn là tài sản riêng của ông L2. Hiện nay, ông T đang quản lý sử dụng hay đã chuyển nhượng phần đất thửa 221 nêu trên cho ai hay không thì bà không được biết.

- Theo biên bản lấy lời khai ngày 05/11/2018, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Âu Dương C và bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Vợ chồng ông bà với gia đình bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị Ph chỉ là hàng xóm, không có quan hệ họ hàng.

Vợ chồng ông bà xác định thống nhất ranh giới hiện tại đối với thửa 203, 204, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 2010), xã B với thửa 74, tờ bản đồ số 5 (tài liệu năm 2010), xã B. Việc có sai lệch ranh đất trên bản đồ địa chính như thế nào thì vợ chồng ông bà không được biết.

- Theo văn bản số 070/2018-CV/VPCC.AH ngày 04/10/2018, văn bản số 079/2018-CV/VPCC.AH ngày 02/11/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng A trình bày:

Căn cứ theo yêu cầu của anh Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn T2, ngày 20/01/2017, Văn phòng công chứng A, tỉnh Đồng Nai đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 00713/2017 quyển số 01/2017TP/SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Văn T1, và Ông Nguyễn Văn T2, thửa đất số 52 (thửa chính thức 74), tờ bản đồ số 5 (tờ bản đồ mới số 5), xã B, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, diện tích là 1.990 m^2 (diện tích theo bản vẽ là 2.041 m^2), mục đích sử dụng LUK, thời hạn sử dụng tháng 8/2019, nguồn gốc sử dụng do nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 75/2018/DS-PT ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Long Thành đã tuyên:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 95, Điều 147,Điều 150, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 689, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 (sửa đổi, bổ sung năm 2009); Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T2 và anh Nguyễn Văn T1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị S phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng bà S được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 005207 ngày 12/12/2017 và số 006785 ngày 24/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Ông Nguyễn Văn T2 và anh Nguyễn Văn T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị S phải chịu chi phí tố tụng là 10.447.467 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 10/12/2018, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện cho nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và vi phạm tố tụng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:*

+ Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đầy đủ các quy định của bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được pháp luật quy định.

+ Về nội dung và đường lối giải quyết vụ án : Theo đơn khởi kiện ban đầu, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S khởi kiện ông Nguyễn Văn T2 và anh Nguyễn Văn T1, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó bà S khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2017 giữa anh Nguyễn Văn T1 với ông Nguyễn Văn T2. Như vậy trong vụ án này có 2 quan hệ pháp luật nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định một quan hệ pháp luật là " tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là bỏ sót quan hệ pháp luật, vi phạm tố tụng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của đương sự.

+ Hồ sơ thể hiện trên đất có 17 cây tràm; một hàng rào kết cấu 11 trụ bê tông nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm đặt ra xem xét giải quyết. Các tài liệu có tại hồ sơ thể hiện ông Thiệt chỉ được thừa kế thửa đất số 47, tờ bản đồ số 5 xã B huyện Long Thành chứ không có thửa đất số 52. Tuy nhiên Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai lại trình cấp cho ông Thiệt thửa số 47 và thửa số 52 tờ bản đồ số 5 là không phù hợp với các tài liệu trên nhưng chưa được xác minh làm rõ.

+ Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót yêu cầu của đương sự, còn nhiều mâu thuẫn liên quan đến thửa đất số 52 tờ bản đồ số 5, xã B, huyện Long Thành (đang tranh chấp) nhưng chưa được thu thập để chứng minh làm rõ. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để xét xử lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng

Kháng cáo của bà Nguyễn Thị S làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về xác định quan hệ pháp luật

Theo đơn khởi kiện ban đầu, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S khởi kiện ông Nguyễn Văn T2 và anh Nguyễn Văn T1, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất khoảng 2000 m^2 thuộc thửa đất số 52 (thửa mới là thửa số 74), tờ bản đồ số 5 xã B, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (sau đây viết tắt là thửa số 52) mà vợ chồng bà S mua của bà Nguyễn Thị Ph (chết năm 2007) vào năm 2002 (giấy viết tay đã thất lạc). Sau đó bà S phát hiện thửa đất tranh chấp trên ông Thiệt đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T2 (được Văn phòng công chứng A, tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 20/01/2017), do vậy bà S khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/01/2017 giữa anh Nguyễn Văn T1 với ông Nguyễn Văn T2. Như vậy trong vụ án này có 2 quan hệ pháp luật đó là " tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất " và "yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa anh Nguyễn Văn T1 với ông Nguyễn Văn T2 . Tòa án cấp sơ thẩm thu 2 lần tạm ứng án phí, ra thông báo bổ sung quan hệ pháp luật trong đó có yêu cầu "hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" nhưng chỉ xác định một quan hệ pháp luật là " tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất " là bỏ sót quan hệ pháp luật. Tại phần tuyên án bản án tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà S với bị đơn ông Thiệt, ông T2 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bỏ sót yêu cầu thứ 2 của bà S là yêu cầu " Hủy hợp đồng chuyển nhượng " là vi phạm tố tụng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của đương sự.

[3] Về nội dung vụ án.

[3.1] Tại biên bản xem xét tại chỗ (BL 343 – 346) thể hiện trên đất có 17 cây tràm, tại biên bản này bà S cho rằng bà trồng, còn bị đơn thì nói cây tràm tự mọc. Một hàng rào kết cấu 11 trụ bê tông cốt thép cao phía trên 1,7m rào 03 kẽm gai. Theo ông T2 khai là ông T2 rào nhưng rào từ thời gian nào chưa được làm rõ. Trong quá trình làm việc các bên đương sự có khai nội dung này nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm đặt ra xem xét là thiếu sót.

[3.2] Tại tờ thỏa thuận chia di sản thừa kế (BL 462), đơn xin đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất (BL 460) do ông Nguyễn Văn T1 ký tên đều xin đăng ký thừa

kế thửa đất số **47**, tờ bản đồ số 5 xã B, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (sau đây viết tắt là thửa số 47). Tại Tờ trình số 94 ngày 17/8/2007 của UBND xã B huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xác nhận thống nhất giao phần diện tích đất 2216m² diện tích còn lại của thửa đất **47**. Như vậy, cả 03 văn bản này đều đề nghị giao cho ông Thiệt thửa đất số **47** chứ không có thửa đất số 52 (tức thửa 74 mới). Tuy nhiên tại tờ trình thẩm định hồ sơ (BL 455) và Tờ trình số 426 ngày 5/9/2007 của Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên môi trường lại trình cấp cho ông Thiệt thửa số **47** và thửa số **52** là không phù hợp với các tài liệu trên nhưng chưa được xác minh làm rõ. Do vậy trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đứng tên bà Ph chỉnh lý trang tư sang tên ông Thiệt trong đó có thửa số 52 là hoàn toàn không đúng với giấy tờ thừa kế đã ghi cho ông Thiệt. Mặt khác, tờ trình số 74 của UBND xã B cũng không đúng với thực tế về ghi đã chuyển nhượng trọn thửa số 52 nhưng tại BL 447 ghi cắt thửa số 52.

[3.3] Từ những nhận định trên cho thấy việc cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông T2 đối với thửa đất số 47 và thửa đất số 52 có liên quan đến thửa đất tranh chấp mà bà S đang quản lý sử dụng từ năm 2005 đến năm 2016 còn nhiều mâu thuẫn chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét làm rõ. Mặt khác về thời gian bà S khai mua của bà Ph còn nhiều mâu thuẫn, lúc thì khai mua năm 2005, lúc thì khai mua năm 2002 cũng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xác định làm rõ.

[3.4] Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót yêu cầu của đương sự; thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, còn nhiều mâu thuẫn liên quan đến thửa đất số 52 (đang tranh chấp) nhưng chưa được xác minh làm rõ nhằm giải quyết vụ án một cách triệt để, kháng cáo của bà S là có cơ sở nên chấp nhận. Vì vậy cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để xét xử lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[4] Về án phí, Chi phí tố tụng

[4.1] Án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do vụ án bị hủy nên án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét lại khi Tòa án giải quyết lại vụ án.

[4.2] Về án phí phúc thẩm: do vụ án bị hủy nên bà S không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Quan điểm và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị S

Phần tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 75/2018/DSST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành xét xử về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị S với bị đơn ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn T2; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Long Thành để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Án phí sơ thẩm: án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

- Án phí phúc thẩm: bà Nguyễn Thị S không phải chịu án phí phúc thẩm, bà S được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo theo biên lai thu số 006982 ngày 11/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai (1);
- VKSND huyện Long Thành(1);
- TAND huyện Long Thành (2);
- Chi cục THADS huyện Long Thành (1);
- Đương sự(5);
- Lưu hồ sơ vụ án(1);
- Lưu Tòa.

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

Bùi Kim Rết