TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 53/2023/DS-PT
Ngày 22 - 3 - 2023
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 BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lệ Kiều

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng

Bà Huỳnh Thị Kiều Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Đào – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng T3 - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 22 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 223/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2022, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 40/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: 1. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1975
Địa chỉ: Khóm 2, Phường H, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.
Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị M: Bà Huỳnh Thị Bạch T, sinh năm 1980. Địa chỉ: Khóm 1, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (Có mặt)
2. Ông Võ Thanh P, sinh năm 1963 (Có mặt)
Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.
- *Bị đơn*: Bà Dương Hồng T1, sinh năm 1972 (Vắng mặt)
Địa chỉ: Khóm 1, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Ông Dương Quốc T2, sinh năm 1974 (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp Tân Lợi A, xã Tạ An Khương Nam, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà

Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1, ông T2: Ông Mai Thiên Thơ, sinh năm 1977. Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. (Có mặt lúc xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

2. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1969 (Có mặt lúc xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

3. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1973 (Có mặt lúc xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

Cùng địa chỉ: Khóm 1, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

- *Người kháng cáo:* Bà Dương Hồng T1 và ông Dương Quốc T2.

- *Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/6/2020 nguyên đơn ông Võ Thanh P, người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị M là bà Huỳnh Bạch T trình bày: Vào ngày 15/12/2010, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T3 có chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị M, ông Võ Thanh P diện tích đất ngang 10m, dài 65m, phần đất tọa lạc ấp 1, thị trấn Giá Rai, huyện Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu (nay là Khóm 1, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu) với số tiền là 350.000.000 đồng, trong đó bà Huỳnh Thị M nhận chuyển nhượng ngang 5m, dài 65m với số tiền 175.000.000 đồng, ông Võ Thanh P nhận chuyển nhượng ngang 5m, dài 65m với số tiền 175.000.000 đồng. Nguồn gốc phần đất là của ông Nguyễn Văn K nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn T4 (Tắc), (cha ruột bị đơn bà Dương Hồng T1, chết năm 2017) vào ngày 06/3/2010. Việc chuyển nhượng có làm "đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Đến ngày 15/12/2010 giữa ông Võ Thanh P, bà Huỳnh Thị M và ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T3 thỏa T3ận chuyển nhượng đất, việc chuyển nhượng làm chung một văn bản viết tay, có người làm chứng bà Dương Thị Ánh, ông Dương Văn Nữa ký tên chứng kiến và xác nhận của trưởng ấp 1 (nay là Khóm 1) là ông Nguyễn Xuân Lực.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông K, bà T3 giao phần đất cho ông P, bà M quản lý, sử dụng. Sau đó ông P, bà M có yêu cầu ông Dương Văn T4 lúc còn sống làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông P, bà M nhưng tại thời điểm đó không đủ diện tích tách thửa nên không thực hiện được. Đến năm 2018, ông P, bà M sang lắp phần đất là 135 xe với giá mỗi xe là 500.000 đồng, thành tiền 67.500.000 đồng, do ông Lâm Hữu Tường ở Khóm 2, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu sang lắp, tại thời điểm sang lắp phần đất không có ai ngăn cản gì.

Đến năm 2020 bà Dương Hồng T1, ông Dương Quốc T2 (con ông Dương Văn T4) treo bản bán đất, thì ông P, bà M mới phát hiện ra ngăn cản và xảy ra tranh chấp cho đến nay.

Ông Dương Văn T4 được cấp giấy năm 2014, đến ngày 01/8/2017 thì ông T4 chết, đến ngày 11/11/2018 bà T1, ông T2 được thừa kế phần đất. Như vậy việc ông T4 chuyển nhượng đất cho ông K vào ngày 06/3/2010, sau đó đến ngày

15/11/2010 ông K, bà T3 (bà T3 vợ ông K) chuyển nhượng phần đất trên lại cho ông P, bà M là nhận chuyển nhượng đất trước thời điểm ông T4 chết (thời điểm thừa kế).

Nay ông P, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận việc chuyển nhượng đất ngày 15/12/2010 giữa ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T3 và ông Võ Thanh P, bà Huỳnh Thị M, phần đất theo đo đạc thực tế ngày 17/11/2020 có diện tích 184,3m^2 và 195,4m^2, tổng diện tích là 379,7m^2, đất tọa lạc Khóm 1, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất đã chuyển nhượng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Hồng T1 là ông Mai Thiên Thơ trình bày: Cha bà Dương Hồng T1 là Dương Văn T4 (đã chết ngày 01/8/2017) lúc còn sống không có chuyển nhượng phần đất nào theo yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh P, bà Huỳnh Thị M.

Phần đất do bà Dương Hồng T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc Khóm 1, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu là phần đất bà T1 được thừa kế hợp pháp từ ông Dương Văn T4, hiện toàn bộ phần đất do gia đình bà T1 quản lý, sử dụng.

Việc Ủy ban nhân dân huyện Giá Rai (nay là thị xã G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 210365, tờ bản đồ số 09, thửa số 455, diện tích 1.820m^2 cấp ngày 11/01/2018 là hoàn toàn đúng với quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về thừa kế. Vì vậy bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh P, bà Huỳnh Thị M. Yêu cầu Tòa án giải quyết bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh P, bà Huỳnh Thị M.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015; Điều 129, 133, 150, 615 của Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức T3, miễn, giảm, T3, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh P, bà Huỳnh Thị M đối với bà Dương Hồng T1, ông Dương Quốc T2 về việc yêu cầu Tòa và 195,4m^2 án công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 184,3m^2 và 195,4m^2, tổng diện tích là 379,7m^2 giữa ông Võ Thanh P, bà Huỳnh Thị M và ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T3.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 15 tháng 12 năm 2010 giữa ông Võ Thanh P, bà Huỳnh Thị M và ông Nguyễn Văn Kiểm, bà Nguyễn Thị T3 đối với diện tích đất 184,3m^2 và 195,4m^2, tổng diện tích là 379,7m^2, T3ộc một phần thửa 455, tờ bản đồ

số 9 (bản đồ chính quy), được Ủy ban nhân dân thị xã G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Hồng T1, ông Dương Quốc T2 ngày 11/01/2018. Phần đất có vị trí, kích thước như sau:

Hướng Đông giáp Nguyễn Thị Quỳnh Thư, cạnh dài 35,78m;

Hướng Tây giáp Phạm Viết Được, Nguyễn Thị T3 Thủy, cạnh dài giữa 19,53m + 20,64m.

Hướng Nam giáp Phạm Thị Yến, cạnh dài 10,00m;

Hướng Bắc giáp đường đi P Thạnh A – Quốc lộ 1A, cạnh dài 10,94m.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2010 giữa ông Nguyễn Văn K và ông Dương Văn T4 (Tắc) với diện tích đất 184,3m^2 và 195,4m^2, tổng diện tích là 379,7m^2, T3ộc một phần thửa 455, tờ bản đồ số 9 (bản đồ chính quy), được Ủy ban nhân dân thị xã G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Dương Hồng T1, ông Dương Quốc T2 ngày 11/01/2018. Ông Võ Thanh P, bà Huỳnh Thị M có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan chuyên môn kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm thi hành án, về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12 tháng 10 năm 2022, bà Dương Hồng T1 và ông Dương Quốc T2 kháng cáo nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh P và bà Huỳnh Thị M.

Ngày 13 tháng 10 năm 2022, Viện kiểm sát nhân dân thị xã G kháng nghị yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ đến Tòa án nhân dân thị xã G để xét xử lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của bà Dương Hồng T1, ông Dương Quốc T2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý

kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Xét đơn kháng cáo của bà Dương Hồng T1, ông Dương Quốc T2 nộp trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định; kháng nghị Viện kiểm sát thị xã G trong hạn. Căn cứ vào Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo, kháng nghị Viện kiểm sát Hội đồng xét xử thấy rằng: Về nguồn gốc đất tranh chấp tất cả các đương sự thống nhất xác định đất của cụ Dương Tài Vân (cha ông T4) khai phá, sử dụng, đến năm 1986 cho lại ông T4 (cha bà T1) quản lý, sử dụng.

[4] Theo nguyên đơn xác định: Ngày 06/3/2010, ông T4 chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T3. Đến ngày 15/12/2010 ông K, bà T3 chuyển nhượng lại cho các nguyên đơn; cụ thể bà M nhận chuyển nhượng diện tích 184,3m^2; ông P nhận chuyển nhượng 195,4m^2 (tổng diện tích 379,7m^2) sự việc chuyển nhượng đất giữa ông Dương Văn T4 với vợ chồng ông K, bà T3 cũng như giữa vợ chồng ông K, bà T3 với bà M, ông P đều bằng giấy tay (cùng một giấy vào các ngày 06/3/2010 và 15/12/2010) (BL 08, 09).

[5] Bị đơn không thừa nhận có việc khi còn sống cha của bị đơn là ông T4 chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông K, bà T3. Tất cả các đương sự đều không có yêu cầu giám định chữ ký của ông T4 trong tờ "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2010".

[6] Về thủ tục tố tụng:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn (BL 10, 11), nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bà Dương Hồng T1 giao phần đất mà ông T4 đã chuyển nhượng cho nguyên đơn. Như vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả đất đã nhận chuyển nhượng; đây là tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, chứ không phải tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bởi lẽ, giữa nguyên đơn và bị đơn hoàn toàn không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng.

Ngoài ra, tài sản tranh chấp được các bên thống nhất xác định là của ông Dương Văn T4 được cha ruột là cụ Dương Tài Vân cho vào năm 1986; lẽ ra cần phải làm rõ thời điểm này ông T4 còn sống chung với bà Tươi (vợ ông T4) không; tài sản này là tài sản riêng hay tài sản chung của ông T4 và bà Tươi. Tòa sơ thẩm không làm rõ nội dung này và không đưa bà Tươi tham gia tố tụng là thiếu sót.

[7] Mặt khác, theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và theo sự xác định của các bên tại thời điểm các bên chuyển nhượng đất với nhau (năm 2010), chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đến năm 2014, ông T4 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2017 ông T4 chết, năm 2018 bà T1 và ông T2 (các con ông T4) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong

trường hợp này, Tòa cấp sơ thẩm cần phải đưa Ủy ban nhân dân thị xã G tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem xét đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật; nhưng Tòa sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân tham gia tố tụng là vi phạm. Đồng thời, Tòa sơ thẩm còn tuyên cho đương sự đăng ký kê khai quyền sử dụng đất là không đúng và không thể thực hiện được.

[8] Về kết quả giải quyết vụ án: Do Tòa cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp dẫn đến áp dụng pháp luật sai và đường lối giải quyết cũng chưa phù hợp, cụ thể như nhận định nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả đất do đã nhận chuyển nhượng; theo nguyên đơn xác định nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông K, bà T3 do trước đó ông K, bà T3 nhận chuyển nhượng đất của ông Dương Văn T4 (cha bị đơn). Nếu xác định quan hệ pháp luật tranh chấp đòi quyền sử dụng đất thì khi xem xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả đất Tòa án có quyền xem xét đến các giao dịch chuyển nhượng của các bên trước đây; cụ thể như từ ông T4 với ông K, bà T3 và ông K, bà T3 với các nguyên đơn bà M và ông P. Từ đó, khi giải quyết nếu có căn cứ thì Tòa chấp nhận, không có căn cứ thì không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

[9] Tuy nhiên, do quá trình giải quyết vụ án Tòa cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp dẫn đến kết quả giải quyết vụ án chưa đúng, đưa thiếu người tham gia tố tụng. Vi phạm này của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Chấp nhận ý kiến đề xuất của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[10] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Dương Hồng T1 và ông Dương Quốc T2; có căn cứ chấp nhận ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Dương Hồng T1, ông Dương Quốc T2 không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của bà Dương Hồng T1 và ông Dương Quốc T2. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015; Điều 129, 133, 150, 615 của Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức T3, miễn, giảm, T3, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Dương Hồng T1 và ông Dương Quốc T2 không phải chịu. Bà Dương Hồng T1 và ông Dương Quốc T2 đã nộp tạm ứng số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai T3 số 0004384 và 0004385 cùng ngày 11/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thị xã G;
- CCTHADS thị xã G;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP.

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

Nguyễn Lệ Kiều