

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 514/2022/DS-PT

Ngày: 30-12-2022

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 ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vạng.

Các Thẩm phán: Ông Lê Hồng Nước;

Ông Sỹ Danh Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Vũ Thị Thu Hằng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 30/12/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 366/2022/TLPT- DS ngày 18/11/2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 386/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh **Nguyễn Văn Tài E**, sinh năm 1981; địa chỉ: **Ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp**. (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Chị **Văn Thị H**, sinh năm 1981 (Có mặt)

2.2. Anh **Trần Văn L**, sinh năm 1981 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Tài E là nguyên đơn.

5. Kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hồng Ngự.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông Nguyễn Văn T Em trình bày: Tờ sang nhượng nền nhà làm vào ngày 05 tháng 6 năm 2011. Bà Văn Thị H cùng ông Trần Văn L chồng bà H đến nhà ông để kêu bán nền nhà thì ông đồng ý mua với giá 60.000.000đ. Hai bên thống nhất nên ông nhờ ông Dương Văn N (Đang làm cán bộ ấp hay tổ không nhớ chính xác) viết giúp “Tờ sang nhượng nền nhà” xong thì vợ chồng bà H và ông L lăn tay vào tờ sang nhượng nền nhà và có ông N và ông Văn Văn L1 làm chứng và có ký tên vào tờ sang nhượng đất. Làm giấy tờ xong thì ông giao đầy đủ số tiền 40.000.000đ còn lại 20.000.000đ chừa lại trả tiền nền nhà và căn nhà nên ông đã trả phần nền nhà 9.671.000đ còn tiền cái nhà bà H đã trả rồi nên còn dư lại 10.329.000đ ông đồng ý giao lại cho bà H. Ông không có sử dụng căn nhà và ông L1 cũng không có ở trong căn nhà của bà H. Ông Nguyễn Văn T Em yêu cầu bà Văn Thị H và ông Trần Văn L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích là 69,7m² đất nền nhà thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 12 cụm dân cư Cả Sạch.

- Bà Văn Thị H trình bày: Bà không thừa nhận có sang nhượng đất cho ông Tài E và cũng không thừa nhận dấu vân tay trong tờ sang nhượng nền nhà ngày 05/6/2011 là của bà. Thời gian trước đây vào năm 2011 bà có nợ tiền hội của bà T1 (Vợ ông Tài E) số tiền 31.000.000đ, nên bà T1 yêu cầu bà làm tờ nhận nợ với bà T1 thì bà có làm và giao cho bà T1 với nội dung có nợ bà T1 31.000.000đ tiền hội, ngoài ra không còn số tiền nào khác. Sau đó bà đi làm thuê sinh sống thì căn nhà giao lại cho vợ chồng anh bà tên Văn Văn L1 ở được một thời gian thì ông L1 không ở nữa mà phải dọn về ở cùng mẹ ruột, nên nhà bà bỏ trống, đến năm 2020 bà về có đến Ủy ban nhân dân xã T A trả tiền nền nhà thì phát hiện ông Tài E đã trả tiền nền nhà rồi nên bà không đồng ý việc thu tiền của UBND xã T và bà đến Ngân hàng C xã hội trả tiền căn nhà. Nay bà không đồng ý theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn T Em.

- Bị đơn ông Trần Văn L đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng ông L không đến tham gia các phiên họp, phiên hòa giải và không cung cấp văn bản

ghi ý kiến cho Tòa án.

Tại Bản án sơ thẩm số 65/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự đã quyết định:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T Em buộc các bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 69,7m² đất nền nhà thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 12 cụm dân cư Cà Sách, xã T cho nguyên đơn Nguyễn Văn T Em.

Buộc ông Nguyễn Văn T Em trả lại diện tích đất 69,7m² đất nền nhà thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 12 cụm dân cư C, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp cho hộ bà Văn Thị H.

Buộc hộ bà Văn Thị H trả lại cho ông Nguyễn Văn T Em số tiền đã nhận 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng).

Buộc hộ bà Văn Thị H trả lại cho ông Nguyễn Văn T Em số tiền 9.671.000đ (Chín triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn đồng) mà ông Tài E đã trả tiền nền nhà cho Ủy ban nhân dân xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn Tài E phải chịu 1.492.000đ, ông Tài E đã nộp và đã chi xong nên không cần nộp thêm.

Về chi phí giám định: Buộc bà Văn Thị H trả lại cho ông Nguyễn Văn T Em số tiền 1.485.000đ tiền chi phí giám định.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 20/10/2022, anh Nguyễn Văn T Em kháng cáo yêu cầu chị Văn Thị H, anh Trần Văn L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2011. Nếu trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu Tòa án buộc chị H, anh L phải bồi thường thiệt hại cho anh T Em theo giá đất thị trường.

- Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Ngự kháng nghị đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn chị Văn Thị H, anh

Trần Văn L và những người liên quan thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/6/2011. Trường hợp hợp đồng vô hiệu thì buộc chỉ **H**, anh **L** phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại hợp đồng theo quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông **Nguyễn Văn T** Em trình bày: Ông **Tài E** giữ nguyên kháng cáo yêu cầu buộc hộ bà **H**, ông **L** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Nếu hợp đồng vô hiệu thì hộ bà **H** và ông **L** phải bồi thường thiệt hại.

+ Bà **Văn Thị H** trình bày: Bà **H** không đồng ý theo yêu cầu của ông **Tài E**, vì không có chuyển nhượng QSDĐ cho ông **Tài E**.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Nguồn gốc đất là của vợ chồng bà **H**, ông **L** đã bán cho ông **Tài E** diện tích 69,7m² thửa số 73, tờ bản đồ số 12 thuộc cụm dân cư Cả Sách, số tiền 60.000.000đ, việc chuyển nhượng đất cho ông **Tài E** thể hiện tại giấy sang nhượng nền nhà ngày 05/6/2011(viết tay). Theo Kết luận giám định số 756/KLKTHS ngày 30/8/2022 của **Phòng K Công an tỉnh Đ**, xác định dấu vân tay trong giấy sang nhượng nền nhà ngày 05/6/2011 là của bà **H** và tại phiên tòa phúc thẩm bà **H** thừa nhận dấu vân tay trong giấy sang nhượng là của bà, như vậy việc ký kết hợp đồng là có thật. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án chưa làm rõ căn nhà trên đất tranh chấp để xác định hiện tại ai là người đang quản lý và tài sản của ông **Tài E** như thế nào, để xem xét quyền, nghĩa vụ của đương sự đối với tài sản đang tồn tại trên đất. Theo đơn của ông **Tài E** kháng cáo ngày 12/10/2022 cho rằng, Tòa án không nói cho ông biết về bồi thường thiệt hại mà lại tuyên trả cho nhau những gì đã nhận là xâm phạm quyền lợi của ông. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu nhưng không xem xét hậu quả của hợp đồng. Vì vậy kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Ngự là có cơ sở và do vi phạm nghiêm trọng nội dung nhưng không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm nên đề nghị hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông **Tài E** khởi kiện đối với bà **H**, ông **L** yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Kháng cáo của ông **Tài E** trong thời hạn là hợp lệ.

[2] Ông **Tài E** trình bày: Nguồn gốc đất là của vợ chồng bà **H**, ông **L** đã bán cho ông **Tài E** diện tích 69,7m² thửa số 73, tờ bản đồ số 12 thuộc cụm dân cư Cả Sách, số tiền 60.000.000đ. Ông **Tài E** đã trả 40.000.000đ còn chưa lại 20.000.000đ để trả cho **Nhà N1** tiền mua nền trả chậm 9.671.000đ và tiền bà **H** vay cất nhà 10.329.000đ. Việc chuyển nhượng QSDĐ thể hiện tại Tờ sang nhượng nền nhà ngày 05/6/2011, có bà **H**, ông **L** in dấu vân tay. Đối với bà **H** cho rằng không có chuyển nhượng nền nhà cho ông **Tài E** nên không đồng ý theo yêu cầu của ông **Tài E**. Đối với ông **L** vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên cơ sở vợ chồng bà **H**, ông **L** thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông **Tài E** thể hiện tại giấy sang nhượng nền nhà ngày 05/6/2011 (viết tay). Theo Kết luận giám định số 756/KLKTHS ngày 30/8/2022 của **Phòng K Công an tỉnh Đ**, xác định dấu vân tay trong giấy sang nhượng nền nhà ngày 05/6/2011 là của bà **H**.

Theo Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Ngự, với nội dung là Tòa án không tiến hành định giá căn nhà trên đất tranh chấp và cũng cần phải xem xét việc bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu. Đồng thời tại phiên tòa sơ thẩm ông **Tài E** cho rằng theo thỏa thuận là chuyển nhượng nhà và đất (bút lục 171). Tại phiên tòa phúc thẩm ông yêu cầu giao nhà đất cho ông, yêu cầu xem xét nếu tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì phải buộc hộ ông **L**, bà **H** bồi thường thiệt hại, còn bà **H** thì cho rằng bà không có thỏa thuận bán nhà đất nên không đồng ý giao nhà đất theo yêu cầu của ông **Tài E** và yêu cầu ông **T** Em di dời tài sản trả lại căn nhà.

Nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm xem xét về hợp đồng ký kết giữa hai bên và chỉ giải quyết phần diện tích đất 69,7m² cùng với khoản tiền ông **T** Em giao

cho bà H, ông L 40.000.000đ; khoản tiền nộp thanh toán tiền nền nhà 9.671.000đ. Thực tế trên phần đất tranh chấp thì có căn nhà của bà H, ông L xây dựng và hiện tại trong căn nhà có tài sản cá nhân của ông Tài E (bút lục 176, 178), nhưng biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/6/2021 không thể hiện căn nhà trên đất tranh chấp và cũng không thể hiện các loại tài sản của ông Tài E để trong căn nhà. Như vậy trong trường hợp này không phải là bà H thừa nhận có thỏa thuận mua bán nhà, đất nhưng nay lại thay đổi không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và bà H có yêu cầu ông T Em trả lại diện tích đất cùng với căn nhà hiện do ông Tài E đang quản lý sử dụng. Tuy nhiên bản án sơ thẩm chưa nhận định xem xét giải quyết yêu cầu trả phần căn nhà và yêu cầu di dời tài sản đang để trong căn nhà và bản án sơ thẩm cũng chưa có quyết định về phần này, vì vậy giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa đúng yêu cầu của đương sự và chưa bảo đảm thi hành án. Quyết định của bản án sơ thẩm buộc đương sự thực hiện nghĩa vụ về tài sản nhưng chưa có quyết định về nghĩa vụ chịu án phí của đương sự liên quan đến nghĩa vụ về tài sản. Ngoài ra, ông Tài E khai số tiền trả cho bà H tổng cộng 49.000.000đ là tiền của vợ chồng ông Tài E (bút lục 171), nhưng chưa được làm rõ để xác định đúng, đầy đủ tư cách đương sự của vợ ông Tài E.

Mặt khác tại đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đề ngày 24/5/2021, ông Tài E yêu cầu “*thẩm định nền nhà và giá nền nhà tại thời điểm định giá*” (bút lục 50), việc này chưa làm rõ yêu cầu của ông Tài E để tiến hành định giá xác định giá trị QSDĐ thực tế và căn nhà tại thời điểm tranh chấp nhằm giải quyết đúng yêu cầu của ông Tài E. Vì vậy kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Ngự là có cơ sở.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Ngự, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại là có cơ sở nên chấp nhận.

Do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, chưa giải quyết đúng yêu cầu của đương sự và Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đồng thời chưa xem xét đến việc bảo đảm quyền và nghĩa vụ của đương sự khi thi hành án nên hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự giải quyết lại theo quy định. Khi thụ lý giải quyết lại cần làm rõ đất cấp cho cá nhân bà H hay là cấp cho hộ bà H và thực tế trước đây

chị **D** (là con của bà **H**, ông **L**) sống chung với cha mẹ và cùng quản lý tài sản tranh chấp nên phải đưa chị **D** (sinh năm 2002) vào tham gia tố tụng để nhằm bảo đảm quyền và nghĩa vụ của đương sự. Việc tổng đạt văn bản tố tụng thực hiện theo quy định tại chương X của Bộ luật tố tụng dân sự, vì bà **H** cho rằng vợ chồng của bà đã ly thân từ cuối năm 2011, nên việc Tòa án giao các văn bản tố tụng cho bà **H** nhận thay cho ông **L** là tổng đạt chưa hợp lệ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, 148, khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 255/QĐ-VKS-DS ngày 14/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Hồng Ngự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông **Nguyễn Văn Tài E**.

Hủy Bản án sơ thẩm dân sự sơ thẩm số 65/2022/DSST ngày 30/9/2022 của **Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự**, tỉnh Đồng Tháp.

Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án **Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự**, tỉnh Đồng Tháp thụ lý giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Ông **Nguyễn Văn T** Em không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông **Nguyễn Văn T** Em tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0004044 ngày 17/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

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

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh ĐT;
- TAND huyện Hồng Ngự;
- Chi cục THADS huyện Hồng Ngự;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Ngọc Vạng