

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 385/2024/DS-PT

Ngày: 18-7-2024

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 Vượng.

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tấn Lợi;

Bà Nguyễn Thị Vĩnh.

- 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 Huỳnh Thị Đàm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 01/7, 11/7 và 18/7/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 261/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2024, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 02/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 375/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hà Hoàng S, sinh năm 1970; Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Bà Hồ Mỹ S1, sinh năm 1985; Địa chỉ: Khóm T, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1929; Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Bà Trần Thị Ngọc T, sinh năm 1967; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

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

3.1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1957;

3.2. Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1960;

3.3. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1965;

3.4. Bà Nguyễn Thị S2, sinh năm 1964;

3.5. Bà Nguyễn Thị Bé B2, sinh năm 1968;

3.6. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1975;

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

3.7. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1971; Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B, ông B1, bà N1, bà S2, bà B2, bà C, bà T1: Bà Trần Thị Ngọc T, sinh năm 1967; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn N - Là bị đơn

5. Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 10/6/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/3/2023 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Hà Hoàng S ủy quyền bà Hồ Mỹ S1 trình bày: Ngày 19/3/2001, vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Hà Thị D (bà D chết ngày 16/8/2016) có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Hà Hoàng S phần đất diện tích 2.000m², thuộc một phần thửa đất số 316, tờ bản đồ số 33, đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Sở TN&MT Tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/5/2002, giá chuyển nhượng 40 chỉ vàng 24K. Hai bên thỏa thuận ông N chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông S được quyền sử dụng diện tích đất trên. Việc thỏa thuận chuyển nhượng được làm giấy tay

ngày 19/3/2001, thời hạn 05 tháng sẽ hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông S. Ông N là người trực tiếp nhận 30 chỉ vàng 24K cùng ngày, còn lại 10 chỉ vàng 24k khi nào làm thủ tục tách thửa xong thì ông S sẽ giao cho ông N.

Sau khi nhận 30 chỉ vàng 24K xong thì phía ông N đã giao cho ông S quản lý, sử dụng diện tích thuộc vị trí các mốc 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 và 7 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/12//2023 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Ông S đã quản lý, sử dụng phần đất này từ năm 2001, đến năm 2003 ông S cho ông Nguyễn Văn B1 là con ruột của ông Nguyễn Văn N thuê lại, việc thuê đất chỉ thỏa thuận miệng, giá thuê là 20 gia lúa/năm, ông B1 thực hiện đúng nghĩa vụ nên ông S không có yêu cầu gì đối với ông B1. Đến năm 2022, ông S và ông N xảy ra tranh chấp, khi đó ông B1 đã trả lại đất cho ông S, hiện phần đất tranh chấp không canh tác, ông S là người đang quản lý đất.

Lý do ông S quản lý, sử dụng đất trong thời gian dài nhưng thủ tục sang tên vẫn chưa thực hiện là do mỗi lần ông S yêu cầu thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, thì phía ông N nói rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông N đang thế chấp ở Ngân hàng, dẫn đến việc không tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất được.

Nay ông S yêu cầu hộ ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất ruộng ngày 19/3/2001 giữa ông Nguyễn Văn N, bà Hà Thị D với ông Hà Hoàng S, công nhận cho ông S quyền sử dụng đất thuộc các mốc 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 và 5 diện tích thực đo 1.729,7m², đất trồng lúa, thuộc một phần thửa đất số 316, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S đồng ý giao cho ông N 10 chỉ vàng 24K còn lại theo thỏa thuận trong Giấy sang nhượng đất ruộng ngày 19/3/2001. Trường hợp yêu cầu ông S không được chấp nhận, hợp đồng chuyển nhượng bị tuyên vô hiệu thì ông S yêu cầu ông N trả 30 chỉ vàng 24K và tính trượt giá theo quy định.

Đối với yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N (giấy sang nhượng đất ruộng ngày 19/3/2001) giữa ông Nguyễn Văn N với ông Hà Hoàng S thì ông S không đồng ý.

- Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Văn N ủy quyền ông Đỗ Nhứt Q trình bày: Vào ngày 19/3/2001, ông S thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Hà Thị D diện tích đất ruộng 2.000m², với giá 40 chỉ vàng 24K, việc thỏa thuận được lập thành văn bản cùng ngày (giấy sang nhượng đất ruộng) do ông S viết tại nhà ông N một bản và con ruột ông N là bà Nguyễn Thị C viết theo giấy sang nhượng đất ruộng ông S đã viết (giấy sang nhượng đất ruộng bà C viết là giấy sang nhượng đất ruộng bị đơn đã giao nộp lưu vào hồ sơ vụ án), bị đơn đã nhận cọc trước 20 chỉ vàng 24K, thỏa thuận khi nào tách bộ xong sẽ giao thêm 20 chỉ vàng 24K còn lại. Hai bên cam kết trong vòng 05 tháng kể từ ngày ký giấy sang nhượng thì ông S sẽ hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, do ông N lớn tuổi bất tiện đi lại nhưng chi phí ông N sẽ trả sau cho ông S, nhưng ông S không làm mà kéo dài đến nay.

Trong năm 2001, ông Hà Hoàng S nhận phần đất trồng lúa, vị trí thuộc các mốc 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 và 3 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/12/2023 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, diện tích thực đo 1.306,3m². Đến năm 2002, ông S cho ông Nguyễn Văn B1 (con ruột ông N) thuê lại với giá là 20 gạ lúa/năm, đến hết năm 2022 thì ông B1 ngưng không thuê nữa mà trả lại đất cho ông S do ông S và ông N phát sinh tranh chấp, hiện phần đất không ai canh tác.

Ông Nguyễn Văn N không đồng ý theo yêu cầu của ông Hà Hoàng S. Ông N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất ruộng ngày 19/3/2001) giữa ông Nguyễn Văn N, bà Hà Thị D với ông Hà Hoàng S do ông S yêu cầu vị trí đất khác so với thỏa thuận ban đầu, hợp đồng không tuân thủ hình thức, các thành viên khác trong hộ không ký tên vào hợp đồng, các con ông N không biết, phần đất chưa được chia cho các con ông N, ông N sẽ trả lại cho ông S 20 chỉ vàng 24K đã nhận, không yêu cầu tính trượt giá.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B1 ủy quyền ông Đỗ Nhứt Q trình bày: Năm 2002, ông Hà Hoàng S cho ông Nguyễn Văn B1 là con ruột ông Nguyễn Văn N thuê phần đất diện tích 1.500m², đất trồng lúa, vị trí thuộc các mốc 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 và 3 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/12//2023 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Hai bên thỏa thuận giá thuê là 20 gạ lúa/năm, ông B1 thực hiện đúng nghĩa vụ trả giá trị thuê đất, không có yêu cầu liên quan đến quan hệ này trong vụ án. Đến hết

năm 2022, ông B1 ngưng không thuê nữa do ông S và ông N phát sinh tranh chấp, hiện phần đất không ai canh tác. Việc thỏa thuận thuê đất không được lập thành văn bản, chỉ nói miệng, ông B1 xác định không tiếp tục thuê đất từ ông S nữa. Quá trình thuê đất ông B1 nhiều lần yêu cầu ông S thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất với ông N, phía gia đình ông N, ông B1 sẽ trả lại chi phí sau nhưng ông S không đồng ý mà kéo dài đến hôm nay. Ông B1 thống nhất lời trình bày của ông N, không có ý kiến khác.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị S2, bà Nguyễn Thị Bé B2, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị C, cùng ủy quyền ông Đỗ Nhật Q trình bày: Thống nhất theo toàn bộ lời trình bày của ông N, không có ý kiến gì khác.

- Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 02/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hà Hoàng S.

Công nhận cho ông S quyền sử dụng đất diện tích 1.494,7m² thuộc một phần thửa đất số 316, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vị trí thuộc các mốc 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 và 7 theo sơ đồ đo đạc ngày 18/12/2023 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn N (giấy sang nhượng đất ruộng ngày 19/3/2001) đối với diện tích đã công nhận cho ông S.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký, điều chỉnh lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 15/01/2024, ông Nguyễn Văn N kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2021 giữa bên nhận chuyển nhượng Hà Hoàng S và bên chuyển nhượng Nguyễn Văn N với diện tích 2.000m² thuộc một phần thửa 316, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Nguyễn Văn N đứng tên trong giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Đồng ý trả lại cho ông S 20 chỉ vàng 24kr đã nhận.

- Ngày 17/01/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành có Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS đề nghị hủy bản án sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 02 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Chị S1 trình bày: Ông S vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không thỏa thuận được với ông N về giải quyết vụ án.

+ Bà T trình bày: Ông Ngọc g nguyên kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu của ông S và hủy hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy sang nhượng đất ruộng ngày 19/3/2001).

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

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành; hủy bản án dân sự sơ thẩm giao hồ sơ 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 Hà Hoàng S khởi kiện ông Nguyễn Văn N về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật. Ông N kháng cáo trong thời hạn là hợp lệ. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được triệu tập xét xử hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên xét xử theo quy định.

[2] Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông N diện tích 1.494,7m² thửa số 316 tờ bản đồ số 33, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ ông N ngày 06/5/2022 (cấp lần đầu ngày 07/02/2021); đất tại xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Chị S1 trình bày, ông S đã nhận chuyển nhượng QSDĐ của hộ ông N nhưng do ông N cho rằng giấy chứng nhận QSDĐ đang thế chấp vay tiền Ngân

hàng chưa lập thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định, nay yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bà T cho rằng, ông N có thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ cho ông S nhưng những thành viên trong hộ không biết nên họ không đồng ý việc chuyển nhượng nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N và ông S, đồng thời ông N không có thể chấp giấy chứng nhận vay tiền Ngân hàng.

Xét thấy, ông N chuyển nhượng QSDĐ cho ông S được hai bên thừa nhận là có thật và việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện có lập văn bản viết tay ngày 19/3/2001. Theo hợp đồng thể hiện diện tích đất chuyển nhượng 2.000m² giá 04 lượng vàng 24k, ông N đã nhận trước 03 lượng, còn lại 01 lượng vàng quy định sau khi tách bộ sang tên thì sẽ giao đủ 01 lượng vàng còn lại. Ông N đã ký tên nhận 03 lượng vàng và tại biên bản lấy lời khai ngày 23/02/2023 ông N khai sẽ trả lại cho ông S 03 lượng vàng đã nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm chi T cũng thừa nhận ông N đã nhận đủ 03 lượng vàng theo đúng như biên nhận ngày 19/3/2021.

Chi S1 và bà T đều xác nhận là ông S đã nhận đất sử dụng từ năm 2001 sau đó cho ông B1 thuê với giá 20 gia lúa/năm, nhưng chi S1 xác định ông S mới giao 03 lượng vàng nên mới nhận đất tương ứng là 1.500m², vị trí đất tính từ kênh thủy lợi trở vô hậu đất phía giáp đất bà L (nay do ông N2 và ông Đ canh tác) diện tích theo đo đạc thực tế là 1.494,7m². Tại biên bản lấy lời khai bà L xác nhận ông S nhận đất canh tác phần đất có vị trí như trình bày của chi S1. Bà T cho rằng ông N chuyển nhượng phần diện tích từ bờ ranh ngang đất của ông N trở vô giáp đất của bà T2, đồng thời thực tế đo đạc thì diện tích chỉ là 1.306,3m². Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/4/2023 bà T2 khai không biết được việc ông S canh tác vì bà đã không còn trực tiếp canh tác đất.

Qua đó cho thấy ông S nhận chuyển nhượng QSDĐ đã được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông N, đã nhận đất sử dụng từ năm 2001 đến nay đối với diện tích tương đương số vàng mà ông N đã nhận. Tuy nhiên sau khi xử sơ thẩm ông N3 khiếu nại bản án giao cho ông S có một phần đất của ông mua của N ngày 15/02/2022 (hợp đồng đặt cọc có nhân chứng ký tên như ông N4 và tổ trưởng tổ 15 là bà N5). Vì vậy cần phải đưa ông N3 vào tham gia tố tụng theo quy định. Do ông S không biết việc ông N3 mua đất của ông N, ông N không báo cho Tòa án biết và ông N3 cũng không báo cho Tòa án cấp sơ thẩm biết, nay phát sinh tình tiết mới nên cần phải hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại và đưa ông N3 vào tham gia

tổ tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, để bảo đảm quyền nghĩa vụ đương sự theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên việc hủy án trong trường hợp này là do phát sinh tình tiết mới mà Tòa án cấp sơ thẩm không biết được, nên hủy án không thuộc lỗi của Thẩm phán Tòa án cấp sơ đã giải quyết vụ án (khách quan).

[3] Đại diện Viện kiểm sát Tỉnh đề nghị hủy án sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận.

[4] Án phí: Do hủy án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 02/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp.

Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Châu Thành thụ lý giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

2. Án phí: Ông **Nguyễn Văn N** không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Phòng KTNV &THA- TAND Tỉnh;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Vạng