

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

Bản án số: 72/2023/DS-PT
Ngày 04 tháng 4 năm 2023
V/v tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ.

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

**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: Ông **Trần Quang Khang**

Các Thẩm phán: Bà **Huỳnh Thị Kiều Anh**

Bà **Giang Thị Cẩm Thúy**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Võ Minh Thu** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà **Trần Hồng Thắm** - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 4 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: 237/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 56/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Đồng nguyên đơn: Ông **Ngô Văn T** – sinh năm 1977

Địa chỉ: khóm 2, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Bà **Ngô Thị Bích V**, sinh năm 1966;

Ông **Ngô Thanh T1**, sinh năm 1967;

Bà **Ngô Thị Đ**, sinh năm 1971;

Ông **Ngô Văn Th**, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: khóm 2, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Bà **Ngô Thị Đ1**, sinh năm: 1969

Địa chỉ: Khóm Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu;

2. Bị đơn: Ông **Ngô Văn V**, sinh năm 1931;

Cùng địa chỉ: khóm 2, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

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

3.1. Ông **Nguyễn Văn V**, sinh năm 1943

3.2. Bà **Châu Thị D**, sinh năm 1960

Cùng địa chỉ: khóm 2, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

3.3. Ủy ban nhân dân thị xã G

Người đại diện theo ủy của Ủy Ban nhân dân thị xã Giá Rai ông **Đỗ Thanh T** – Phó trưởng phòng TN-MT thị xã G

3.4. **Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Bạc Liêu:** Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Trung B** – Giám đốc Văn Phòng đăng ký đất đai thị xã Giá Rai.

4. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ngô Văn V:* Ông **Dương Bạch Tr** – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bạc Liêu.

5. Người kháng cáo: Ông Ngô Văn T, Ngô Văn Th, Ngô Thanh T1, Ngô Thị Bích V, Ngô Thị Đ.

(Ông T; bà V, ông Tùng, bà Đ, bà Đ1, ông Th, ông Ngô Văn V, bà D, ông D Bạch Tr có mặt tại phiên tòa các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Ngô Văn T cùng các đồng nguyên đơn trình bày:

Về nguồn gốc đất là của ông cố ông T tên Ngô Văn Dực cho ông nội ông tên Ngô Văn Cải, ông nội chết nên cha ông T là ông Ngô Văn V đứng ra quản lý. Sau khi cha ông đứng tên thì có chia cho anh em ông T mỗi người một phần và có tất cả 08 người, cụ thể: Chia cho ông Ngô Thanh T1 02 công đất ruộng một nền thổ cư ngang; Chia cho bà Ngô Thị Bích V một nền ngang 05m dài 70m; Chia cho ông Ngô Văn Quân 02 công đất ruộng một nền thổ cư; Chia cho ông Ngô Văn Cn 02 công đất ruộng một nền thổ cư; Chia cho bà Ngô Thị Đ1 05m đất thổ cư; Chia cho bà Ngô Thị Đ đất thổ cư ngang 05m, dài 40 đến 50m; Chia cho ông Ngô Văn Th 02 công đất ruộng một nền thổ cư và chia cho ông Ngô Văn T 04 công đất ruộng và nền thổ cư.

Phần còn lại ông Ngô Văn V quản lý sử dụng là 12 công đất ruộng và phần đất nền ngang mặt tiền giáp quốc lộ 1A 50m đất. Phần đất còn lại ông V bán cho nhiều người khác. Sau khi bán, ông V còn lại 05 công đất trồng lúa; một phần đất nền ngang 22m (hiện đang có tranh chấp với ông Dương Văn Xê) và phần đất nền mồ mã hiện có tranh chấp với ông T bây giờ.

Đối với phần đất mồ mã thì năm 2010 tại Khóm 2, phường Láng Tròn trong buổi hòa giải ông V có nói là phần đất này sẽ dùng vào việc làm đất hương hỏa, đất thờ cúng chôn cất gia đình không ai được quyền sang bán. Tuy nhiên, năm 2015 thì ông V đã tự ý đi đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này mà ông T và anh em không ai hay biết. Đến năm 2018, ông Ngô Văn V bán cho ông Nguyễn Văn V thì anh em mới biết là ông Ngô Văn V đã đi đăng ký quyền sử dụng đất từ đó phát sinh tranh chấp. Do đó, ông T cùng các đồng nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Yêu cầu tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn V và ông Nguyễn Văn V; Đồng thời, hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn V tại thửa số 188 tờ bản đồ số 52 diện tích 265,7m² và thửa số 185 tờ bản đồ số 52 diện tích 277,8m²;

2. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngô Văn V theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN950847.

3. Công nhận phần đất diện tích 1.235,9m² tại thửa số 158 tờ bản đồ số 52 đất tại Khóm 2, phường Láng Tròn, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu là đất hương hỏa dùng vào việc thờ cúng do đề ông Ngô Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Ngô Văn V trình bày theo lời khai:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông nội ông cho ông bao gồm đất ruộng và đất ở. Đất ruộng hơn 18 công và hơn 40m đất ở dài từ quốc lộ 1A chạy dài vô đường kênh áp chiến lược. Ông và bà Nguyễn Thị Nh có 08 người con chung. Khi bà Nh chết thì ông có phân chia đất cho các con. Sau khi cho hết các con thì ông còn lại 05m đất phía trước giáp với Quốc Lộ 1A và phía sau còn 23m. Đất ruộng còn lại 06 công, nhưng ông đã bán 02 công và mở đường đi còn lại khoảng 03 công đất.

Sau khi cho các con, phần đất còn lại là của ông nên ông được quyền chuyển nhượng. Do đó, ông Ngô Văn T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Nguyễn Văn V thì ông không đồng ý.

Đối với phần đất ông đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn V thì ông V có yêu cầu tiếp tục chuyển nhượng theo thỏa thuận giữa ông và ông Nguyễn Văn V. Phần còn lại theo đo đạc ngang 10,31m giáp lộ và 10,94m phía sau, ông đồng ý để lại làm đất hương hỏa và không được sang bán, chuyển nhượng nhưng hiện nay ông còn sống nên ông là người đứng tên ở phần đất này, đến khi ông chết thì các con ông sẽ đồng quản lý chung.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Nguyễn Văn V trình bày: Năm 2018 ông có nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn V hai phần đất, mỗi phần ngang 07m dài bao nhiêu không nhớ, với giá chuyển nhượng mỗi mét ngang là 15 đến 16 chỉ vàng 24k. Sau khi chuyển nhượng thì ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 182 và 188 tờ bản đồ số 52. Khi chuyển nhượng có đặt cọc trước là 05 cây vàng 24k hẹn đến khi nào làm giấy tờ xong và giao đất sẽ trả đủ số vàng còn lại. Nhưng đến khi làm giấy chuyển quyền sử dụng xong thì các con ông Ngô Văn V ngăn cản nên không giao đất được. Hiện nay, đối với việc chuyển nhượng này, ông Nguyễn Văn V sẽ yêu cầu riêng hoặc thỏa thuận với ông Ngô Văn V sau.

Bà Châu Thị D trình bày:

Bà Duyên thống nhất theo lời trình bày của ông Ngô Văn V ngày 22/4/2021 và không có yêu cầu gì khác. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T.

Đại diện UBND thị xã Giá Rai trình bày:

Theo công văn số 885/CV-VPĐK ngày 18/7/2022 của Văn Phòng đăng ký đất đai thị xã Giá Rai xác định do hồ sơ đã thất lạc nên việc xác định trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn V tại thửa 158 tờ bản đồ số 52 diện tích 1235,9m² đất tại Khóm 2, phường Láng Tròn, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BN 590847 ngày cấp 28/5/2013 thì UBND thị xã Giá Rai không xác định được. Còn đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngô Văn V tại thửa đất nêu trên thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Bạc Liêu trình bày: Về trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn V tại thửa số 188 tờ bản đồ số 52 diện tích 265,7m² và thửa số 185 tờ bản đồ số 52 diện tích 277,8m² đất tại Khóm 2, phường Láng Tròn, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu đến nay không phát hiện sai sót và việc cấp giấy cho ông Nguyễn Văn V trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn V và ông Nguyễn Văn V. Còn việc Tòa án có hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn V tại thửa số 188 tờ bản đồ số 52 diện tích 265,7m² và thửa số 185 tờ bản đồ số 52 diện tích 277,8m² đất tại Khóm 2, phường Láng Tròn, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu đã tuyên xử:

- Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39; điểm c khoản 1 Điều 217; Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 500, 503 Bộ luật dân sự; Căn cứ Điều 167 của Luật đất đai 2013, được sửa đổi, bổ sung năm 2018:

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T; ông Ngô Văn Th; ông Ngô Thanh T1; bà Ngô Thị Bích V; bà Ngô Thị Đ; bà Ngô Thị Đ1 về việc yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn V và ông Nguyễn Văn V;

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngô Văn V theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN950847 và hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn V tại thửa số 188 tờ bản đồ số 52 diện tích 265,7m² và thửa số 185 tờ bản đồ số 52 diện tích 277,8m²;

- Công nhận phần đất diện tích 1.235,9m² tại thửa số 158 tờ bản đồ số 52 đất tại Khóm 2, phường Láng Tròn, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu là đất hương hỏa dùng vào việc thờ cúng do đề ông Ngô Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí; chi phí tố tụng; quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/10/2022, ông Ngô Văn T cùng ông Ngô Văn Th, ông Ngô Thanh T1, bà Ngô Thị Bích V, bà Ngô Thị Đ, bà Ngô Thị Đ1 kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

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 đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 58/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ngô Văn V trình bày: Bản án sơ thẩm đã căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T cùng các đồng nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các đồng nguyên đơn; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Ngô Văn T cùng ông Ngô Văn Th, ông Ngô Thanh T1, bà Ngô Thị Bích V, bà Ngô Thị Đ, bà Ngô Thị Đ1 trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. 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.

[1.2] Theo khoản 2 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự quy định “Nguyên đơn trong vụ án dân sự là người khởi kiện...”. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện đề ngày 30/11/2020 của ông Ngô Văn T; Theo đơn khởi kiện thì người khởi kiện là ông Ngô Văn T, như quy định trên thì chỉ ông T là nguyên đơn trong vụ án, các đương sự như ông Ngô Văn Th, ông Ngô Thanh T1, bà Ngô Thị Bích V, bà Ngô Thị Đ, bà Ngô Thị Đ1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Thế nhưng, quá trình giải quyết vụ án từ phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định ông Ngô Văn Th, ông Ngô Thanh T1, bà Ngô Thị Bích V, bà Ngô Thị Đ, bà Ngô Thị Đ1 là đồng nguyên đơn; Việc xác định tư cách tham gia tố tụng này không đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người nêu trên.

[1.3] Theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: Đối với tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất mà chưa được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp theo quy định tại Điều 202 Luật đất đai năm 2013 thì được xác định là chưa có đủ điều kiện khởi kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Ông Ngô Văn T kiện ông Ngô Văn V yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 1.235,9m² tại thửa số 158 tờ bản đồ số 52, đất tại Khóm 2, phường Láng Tròn, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu là đất hương hỏa dùng vào việc thờ cúng do để ông Ngô Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thuộc trường hợp tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất nhưng chưa được hòa giải tại ủy ban nhân dân cấp xã là chưa đủ điều kiện khởi kiện. Nhưng cấp sơ thẩm đã thụ lý, giải quyết là vi phạm quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Hơn nữa, như đã nhận định trên (phần [1.3]), vụ án có tranh chấp quyền sử dụng đất. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây chỉ là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là xác định thiếu quan hệ tranh chấp, dẫn đến việc áp dụng pháp luật không đúng khi giải quyết vụ án.

[3] Như đã nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm đã có những vi phạm về thủ tục tố tụng mà phiên toà phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu; Huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm số: 58/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu; Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do huỷ án sơ thẩm nên không xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Văn T cùng ông Ngô Văn Th, ông Ngô Thanh T1, bà Ngô Thị Bích V, bà Ngô Thị Đ, bà Ngô Thị Đ1.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Huỷ bản án sơ thẩm số: 58/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu; Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự không phải chịu.

Ông Ngô Văn T, ông Ngô Văn Th, ông Ngô Thanh T1, bà Ngô Thị Bích V, Ngô Thị Đ, Ngô Thị Đ1, mỗi người đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0004376; 0004377; 0004369; 0004378; 0004379; 0004380 ngày 10/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai, 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 Giá Rai;
- CCTHADS thị xã Giá Rai;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Trần Quang Khang