TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 51/2023/DS-GĐT
Ngày: 27/12/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Lê Tự.

Các Thẩm phán: ông Trương Minh Tuấn và ông Nguyễn Cường.

- ***Thư ký phiên tòa:*** ông Nguyễn Thế Trường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng*** tham gia phiên tòa: ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 27/12/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất",* giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Sĩ T1, sinh năm: 1969; cư trú tại: khu A, thị trấn N, huyện P1, tỉnh Bình Định.

- *Bị đơn:* bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1970; cư trú tại: Thôn X, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Nguyễn Xuân T2, sinh năm: 1973; cư trú tại: Phường U, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Anh Nguyễn Xuân Hà, sinh năm: 1977; cư trú tại: phường O, thành phố P tỉnh Ninh Thuận.

3. Anh Nguyễn Xuân Q, sinh năm: 1980; cư trú tại: thôn C, xã C, huyện P1, tỉnh Bình Định.

4. Anh Nguyễn Xuân Phong, sinh năm: 1982; cư trú tại: thôn C, xã C, huyện P1, tỉnh Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 02/11/2020, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Nguyễn Sĩ T1 trình bày:

Vì chỗ quen biết với nhau và anh có nhu cầu về chỗ ở nên ngày 03/6/2001 anh có nhận chuyển nhượng một lô đất với diện tích 100m^2 của ông Nguyễn Xuân A, khi đó đất của ông Nguyễn Xuân A mới được UBND huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định cấp Quyết định cấp đất số 138/QĐ-UB ngày 19 tháng 6 năm 1991 với diện tích 200m^2, ông Nguyễn Xuân A chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lô đất trên có chiều ngang 04 mét, chiều dài 25 mét, với số tiền 20.000.000đ *(hai mươi triệu đồng)*, các bên đã giao tiền và giao đất xong, ông Nguyễn Xuân A hứa khi nào làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì đưa anh T1 làm thủ tục tách thửa theo quy định của pháp luật. Khi nhận chuyển nhượng xong anh T1 đã xây dựng một ngôi nhà cấp 4 ở cho đến nay. Sau này ông Nguyễn Xuân A không may bị tai nạn chết, chị Nguyễn Thị N là con của ông Nguyễn Xuân A đã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CH00101 ngày 15/9/2010, lô đất anh T1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân A nay là một phần của thửa đất số 71, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại thôn Đ, xã C, huyện P1, tỉnh Bình Định. Khi anh T1 nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Xuân A xong anh về xây dựng hiện nay là 99.86m^2, sau khi anh biết được chị Nguyễn Thị N làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh yêu cầu chị N về làm thủ tục tách thửa cho anh theo quy định pháp luật. Ban đầu chị Nguyễn Thị N đồng ý, khi về làm thủ tục chị N phát hiện phần đất phía sau của chị N bị thiếu nên chị N yêu cầu Nhà nước cấp đủ diện tích cho chị N thì chị N mới đồng ý chuyển. Từ khi UBND xã Cát Nhơn giải quyết đến khi Tòa án giải quyết chị Nguyễn Thị N đều thừa nhận, không hiểu sao mới đây chị N cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh với ông Nguyễn Xuân A là giả và chị N xuất trình Giấy báo tử ông Nguyễn Xuân A chết ngày 02 tháng 01 năm 2001, giấy báo tử của chị N xuất trình là không đúng vì ông Nguyễn Xuân A sau khi chuyển nhượng một phần thửa đất trên rồi sau một thời gian ông A mới bị tai nạn giao thông chết.

Nay anh Nguyễn Sĩ T1 yêu cầu Tòa án công nhận Giấy bán đất xây dựng nhà ở ngày 03 tháng 6 năm 2001 giữa anh và ông Nguyễn Xuân A là hợp pháp và buộc chị Nguyễn Thị N giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận là

CH00101 ngày 15 tháng 9 năm 2010 cho anh đi làm thủ tục tách thửa vì từ khi anh nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Xuân A xong anh về xây dựng nhà ở không có ai tranh chấp gì.

- Bị đơn chị Nguyễn Thị N trình bày:

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 15 tháng 6 năm 2022 và tại phiên tòa sơ thẩm chị Nguyễn Thị N thống nhất chị là con của ông Nguyễn Xuân A. Sau khi cha chị là ông Nguyễn Xuân A chết, hàng thừa kế thứ nhất của cha chị đồng ý làm văn bản phân chia di sản thừa kế thửa đất trên giao cho chị và đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CH00101 ngày 15 tháng 9 năm 2010 đứng tên một mình chị và hiện nay chị đang quản lý giấy chứng nhận trên. Trong quá trình giải quyết chị hoàn toàn không biết Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cha chị là ông Nguyễn Xuân A với anh Nguyễn Sĩ T1 nên chị đồng ý. Sau này chị biết được giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cha chị với anh Nguyễn Sĩ T1 là ngày 03 tháng 6 năm 2001 nên chị đã rút toàn bộ các lời khai trước đây và yêu cầu Tòa án hủy "Giấy bán đất xây dựng nhà ở giữa ông Nguyễn Xuân A với anh Nguyễn Sĩ T1 ghi ngày 03 tháng 6 năm 2001" do anh Nguyễn Sĩ T1 xuất trình và buộc anh Nguyễn Sĩ T1 tháo dỡ toàn bộ diện tích xây dựng và trả lại diện tích đất cho chị.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Xuân T2, anh Nguyễn Xuân H, anh Nguyễn Xuân Q, anh Nguyễn Xuân P là chị Nguyễn Thị N, các anh chị thống nhất như lời trình bày của chị Nguyễn Thị N và yêu cầu Tòa án hủy "Giấy bán đất xây dựng nhà ở giữa ông Nguyễn Xuân A với anh Nguyễn Sĩ T1 ghi ngày 03 tháng 6 năm 2001" do anh Nguyễn Sĩ T1 xuất trình và buộc anh Nguyễn Sĩ T1 tháo dỡ toàn bộ diện tích xây dựng và trả lại diện tích đất cho chị N.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 21/10/2022, Tòa án nhân dân huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Sĩ T1.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Giấy bán đất xây dựng nhà ở" được xác lập ngày 03 tháng 6 năm 2001 giữa ông Nguyễn Xuân A với anh Nguyễn Sĩ T1, với diện tích thực tế 99,86m^2 có giới cận: Đông giáp đất xây dựng nhà ở ông Đỗ Thành, tây giáp đất xây dựng nhà ở ông Nguyễn Xuân A, nam giáp đất xây dựng khu chợ Đại Ân, bắc giáp đường liên xã (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Buộc chị Nguyễn Thị N phải có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào số cấp giấy chứng nhận: CH00101 ngày 15 tháng 9 năm 2010 cho anh Nguyễn Sĩ T1 để anh T1 làm thủ tục tách thửa theo quy định pháp luật.

4. Bác yêu cầu hủy giấy bán giấy bán đất xây dựng nhà ở được xác lập ngày 03 tháng 6 năm 2001 giữa ông Nguyễn Xuân A với anh Nguyễn Sĩ T1.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về: án phí; trả tạm ứng án phí cho nguyên đơn; chi phí đo đạc định giá; quyền khi thi hành án và quyền kháng cáo.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 21/10/2022 bà Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Tại Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 22/2023/QĐ-PT ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định đã quyết định:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án trên với lý do: bà Nguyễn Thị N được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Bị đơn đề nghị Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng kháng nghị đối với quyết định đình chỉ trên.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 76/QĐ-VKS-DS ngày 08/11/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, quyết định:

1. Kháng nghị toàn bộ Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 22/2023/QĐ-PT ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

2. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 326 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Ủy ban Thẩm phán TAND cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 22/2023/QĐ-PT ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định; giao hồ sơ về TAND tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Tạm đình chỉ thi hành Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 22/2023/QĐ-PT ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định cho đến khi có Quyết định giám đốc thẩm.

- Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 76/QĐ-VKS-DS ngày 08/11/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 22/2023/QĐ-PT ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh

Bình Định, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 10/3/2023, TAND tỉnh Bình Định ra Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2023/QĐPT-DS với lý do bà Nguyễn Thị N và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N vắng mặt lần thứ nhất, về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa xét xử vụ án sẽ được thông báo sau (BL 198).

[2] Ngày 15/3/2023, TAND tỉnh Bình Định ra Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 22/2023/QĐ-PT với lý do người kháng cáo là bà Nguyễn Thị N được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt.

[3] Xét thấy, việc tống đạt các văn bản tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm của TAND tỉnh Bình Định không thu thập phiếu báo phát của dịch vụ bưu chính có xác nhận của bà Nguyễn Thị N là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 175 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Tài liệu tại bút lục 189 đến 192 thể hiện TAND tỉnh Bình Định tống đạt văn bản tố tụng để triệu tập bà N tham gia phiên tòa ngày 15/3/2023, tuy nhiên văn bản này được gửi vào ngày 09/3/2023, tức trước ngày TAND tỉnh Bình Định ban hành Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2023/QĐPT-DS ngày 10/3/2023 là không phù hợp về thời gian ban hành văn bản tố tụng, thời gian bà N nhận được tài liệu này vào đêm khuya lúc 23 giờ 42 phút ngày 12/3/2023 cũng không phù hợp với thực tế.

[5] Kèm theo đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm, bà N cung cấp Công văn số 280/BĐBĐ-KTNV ngày 28/3/2023 của Bưu điện Bình Định trả lời đơn khiếu nại của bà N với nội dung: do lỗi của nhân viên bưu điện văn hóa xã E đã phát chậm bưu gửi và cập nhật thông tin lên hệ thống không chính xác, thực tế bà N nhận được giấy triệu tập của TAND tỉnh Bình Định vào ngày 17/3/2023, chứ không phải ngày 12/3/2023.

[6] Từ những phân tích trên có thể thấy, việc tống đạt văn bản tố tụng triệu tập đương sự đến tham gia phiên tòa ngày 15/3/2023 là không đúng quy định. TAND tỉnh Bình Định ban hành Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 22/2023/QĐ-PT ngày 15/3/2023 khi chưa thực hiện triệu tập hợp lệ lần thứ hai đối với bà N là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền được tham gia phiên tòa phúc thẩm của người kháng cáo.

[7] Vì vậy, Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 76/QĐ-VKS-DS ngày 08/11/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có căn cứ pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343, khoản 3 Điều 345, Điều 348 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 76/QĐ-VKS-DS ngày 08/11/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 22/2023/QĐ-PT ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định về vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Sĩ T1 với bị đơn là bà Nguyễn Thị N.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định để xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Vụ Giám đốc kiểm tra II - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện Phù Cát;
- Chi cục THADS huyện Phù Cát;
- Lưu: Phòng HCTP, GĐKT II và HSVA.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Lê Tự