

Bản án số: 138/2019/DS-PT

Ngày: 06/09/2019

*V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tranh
chấp về quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Thanh Hà.**

Các Thẩm Phán: Bà **Vũ Thị Thu.**

Ông **Ngô Thanh Sỹ.**

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông **Nguyễn Thành Tâm** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông **Phan Quốc Phong** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 9 năm 2019, tại Hội trường Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 121/2019/TLPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2019, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 150/2019/QĐPT-DS ngày 08 tháng 7 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số: 314/2019/QĐPT-DS ngày 20 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị **Nguyễn Thị Ngọc Q**, sinh năm: 1983

Địa chỉ: Số 115/3, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: Số 31, Lô A, Khu dân cư T, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: F259, đường V, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 06/7/2019).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Đặng Thị V, sinh năm: 1959

2.2. Ông Tống Địch T, sinh năm 1952

Cùng địa chỉ: Làng S, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai.

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

3.1. Ông Phạm Ngọc H, sinh năm 1961.

3.2. Bà Đinh Thị Đ, sinh năm 1965.

Cùng địa chỉ: Số 153, tổ A, ấp B, xã S, huyện C, Đồng Nai.

- **Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ:** Bà Ngô Hoàng Minh H, sinh năm 1981.

Địa chỉ: G1A, khu phố A, phường X, thị xã L, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 10/01/2019)

3.3. Anh Phạm Tiến L, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số 153, tổ A, ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

- **Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Phạm Ngọc H, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số 153, tổ A, ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 16/8/2018).

4. Người tham gia tố tụng khác:

4.1. Anh Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1989

Địa chỉ: Tổ 4, ấp A, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

4.2. Chị Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1982

Địa chỉ: Tổ 19, ấp Suối Nhất, xã Xuân Đông, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

(Ông M, bà H có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

NHẬN THẤY:

Theo bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 13/11/2017 và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ngọc Q trình bày:

Vào cuối năm 2014 (không nhớ rõ ngày tháng), chị có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gọi tắt là QSDĐ) của vợ chồng ông Tống Dịch T và bà Đặng Thị V diện tích đất chiều ngang giáp mặt tiền đường nhựa là 10m, chiều dài 50m thuộc một phần thửa đất số 671, tờ bản đồ số 16, xã Sông Ray (theo tài liệu bản đồ địa chính xã Sông Ray thành lập mới năm 2011 là một phần thửa 130, tờ bản đồ số 50). Khi sang nhượng có làm giấy tờ tay với nhau, người viết giấy là ông Phạm Ngọc H, người ký bán đất là ông T, bà V, người ký tên bên mua là chị. Giấy tay này viết rồi phô tô ra cho bên bán giữ 1 bản, còn bản chính do ông H giữ, chị không có giữ giấy.

Giá sang nhượng là 89.000.000 đồng, chị thanh toán tiền hai lần, do ông T, bà V nhận và ông T bà V đã giao đất cho chị sử dụng ngay sau khi viết giấy sang nhượng. Khi sang nhượng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCN) nhưng chưa làm thủ tục sang tên vì diện tích đất không đủ để tách thửa theo quy định. Khi nhận sang nhượng, chị có mục đích xây dựng nhà ở nên còn để đất trống.

Vào năm 2015, ông Phạm Ngọc H và bà Đinh Thị Đ (cha mẹ chồng của chị) có nhận sang nhượng QSDĐ của ông T và bà V diện tích ngang 10m, dài 50m thuộc 1 phần thửa 671, TĐĐ 16 xã Sông Ray, tiếp giáp với diện tích đất mà chị đã nhận chuyển nhượng trước đó. Giữa ông H, bà Đ và ông T, bà V cũng viết giấy tay. Chị nghe nói diện tích đất này ông H, bà Đ nhận sang nhượng với giá 100.000.000 đồng và chị có cho cha mẹ chồng vay 20.000.000 đồng để đặt cọc. Sau đó, ông H, bà Đ vay tiếp 30.000.000 đồng để thanh toán tiền đất, khi chị đưa số tiền này có anh T1 làm dịch vụ nhà đất chứng kiến, thời điểm đưa tiền là khoản cuối năm 2015, lúc chị vừa sinh con. Khi ông H, bà Đ làm thủ tục sang tên QSD đã chuyển nhượng, chị không biết ông H, bà Đ đã nhập chung cả phần đất mà chị đã nhận chuyển nhượng của ông T, bà V thành một thửa đất qua tên của ông H. Sau khi ông H, bà Đ lấy GCN về, chị mới biết sự việc và yêu cầu ông H, bà Đ đưa GCN để làm thủ tục sang tên, tách thửa lại cho chị nhưng ông bà không đưa. Nay chị có yêu cầu như sau:

- Buộc vợ chồng ông T, bà V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được xác lập năm 2014 với chị.

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T, bà V được xác lập với ông H, Đào vào ngày 05/11/2015 đối với diện tích đất mà chị đã nhận chuyển nhượng từ ông T, bà V;

- Buộc ông H, bà Đ phải trả lại cho chị diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông T, bà V theo đo đạc thực tế là 448.5m² thuộc một phần thửa đất số 130, tờ bản đồ số 50, xã Sông Ray, huyện Cẩm Mỹ.

Việc ông H, bà Đ khai phần đất tranh chấp là do ông bà nhận sang nhượng của ông T, bà V là không đúng. Sự việc này chính ông H cũng thừa nhận ngay sau khi nhận GCN do ông Nguyễn Hữu T1 đưa tại nhà của ông và ông T, bà V không thừa nhận có sang nhượng cho ông bà H. Hơn nữa, khi làm thủ tục sang nhượng đất, ông Trung cũng nghe vợ chồng ông H và ông T nói chuyển nhượng luôn cả phần đất do chị nhận chuyển nhượng vì tách ra từng GCN thì không đủ điều kiện để tách thửa và sau này vợ chồng ông H sẽ làm thủ tục tách thửa lại cho chị.

Thời điểm chị nhận chuyển nhượng QSDĐ, chị đang có chồng tên Phạm Tiến L (con của ông H, bà Đ) nhưng anh L không có nhận sang nhượng chung với bà, số tiền thanh toán là do chị vay của cha mẹ ruột nên đây là tài sản riêng của chị, không phải là tài sản chung của vợ chồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/11/2017 và lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng bị đơn ông Tống Dịch T và bà Đặng Thị V trình bày:

Về quá trình sang nhượng đất, viết giấy sang nhượng, thanh toán tiền như chị Q trình bày là đúng.

Vào khoảng năm 2012, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà Đ diện tích đất giáp đường nhựa là 05m, chiều dài là 50m thuộc một phần thửa đất số 671, tờ bản đồ số 16, xã Sông Ray. Giá chuyển nhượng là 60.000.0000 đồng, vợ chồng ông H đã thanh toán đủ tiền và nhận đất để xây dựng nhà ở. Vào ngày 04/10/2015, vợ chồng ông H tiếp tục nhận chuyển nhượng phần diện tích đất giáp đường nhựa là 10m, chiều dài là 50m cũng thuộc một phần thửa đất số 671. Giá chuyển nhượng là 100.000.0000 đồng, vợ chồng ông H đã thanh toán đủ tiền. Hai phần đất này nằm bên trái và bên phải phần đất đã chuyển nhượng cho chị Q.

Khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông H và chị Q, vợ chồng ông bà đã được cấp GCN nhưng hai bên chỉ viết giấy tờ tay với nhau. Và khi chuyển nhượng đất cho chị Q, ông bà tự tay cắm mốc giao đất cho chị. Theo giấy tay viết ngày 14/12/2014 do ông H cung cấp cho Tòa án, thể hiện ông bà nhận số tiền cọc 20.000.000 đồng, đây là tiền do chị Q giao và ông bà đã viết “Giấy nhận cọc”. Còn cụm chữ viết “của chú bảy Hiến” cuối tờ giấy nhận cọc ngày 14/12/2014, không phải do ông viết.

Vào tháng 11/2015, ông H nhờ người làm dịch vụ giấy tờ nhà đất, làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ, khi đến UBND xã Sông Ray, ông bà thấy hợp đồng đã soạn thảo diện tích đất chuyển nhượng là toàn bộ thửa đất số 671, trong đó có diện tích đất đã chuyển nhượng cho chị Q, ông bà hỏi lý do thì được ông H nói: “nhập chung cho ông H đứng tên một mình cho thuận lợi việc làm thủ tục sang tên và sau

này ông H sẽ làm thủ tục tách thửa cho chị Q”. Do tin tưởng và nghĩ ông H và chị Q có quan hệ cha con với nhau nên ông bà đã đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi biết giữa chị Q và gia đình ông H có mâu thuẫn với nhau và có tranh chấp phần đất đã chuyển nhượng cho chị Q, vợ chồng ông bà đã nhiều lần đề nghị vợ chồng ông H trả đất lại cho chị Q nhưng vợ chồng ông H không thực hiện.

Ông, Bà có đề nghị như sau: Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị Q và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được xác lập vào năm 2014 với chị Q. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được xác lập ngày 05/11/2015 giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông H, đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho chị Q.

Tại bản tự khai ngày 17/11/2017 của ông H, bà Đ và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng của ông Phạm Ngọc H, đồng thời là người đại diện theo ủy của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông và bà Đinh Thị Đ là vợ chồng với nhau, anh Phạm Tiến L là con ruột, chị Q là vợ anh L. Vào tháng 11 năm 2011, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng QSDĐ diện tích đất ngang 5m, dài 42m thuộc thửa đất số 671, tờ bản đồ số 16, xã Sông Ray của vợ chồng ông T, bà V. Giá sang nhượng là 50.000.000 đồng, hai bên có viết giấy tờ tay do ông T viết và do ông H giữ. Vợ chồng ông trả đủ tiền và nhận đất sử dụng ngay sau khi nhận sang nhượng.

Tháng 12/2014, tiếp tục nhận sang nhượng của ông T diện tích đất ngang 10m, dài 49m cũng thuộc một phần thửa đất số 671, tiếp giáp diện tích đất đã nhận sang nhượng của ông T và Vân vào năm 2011. Giá sang nhượng là 88.000.000 đồng và có lập giấy tay mua bán đất do ông T viết, người ký tên bên nhận sang nhượng là Ông, người ký tên bên sang nhượng là Tống Dịch T và Đặng Thị V, không phải do bà Q ký bên nhận sang nhượng. Hai bên đã trả đủ tiền và giao đất tại thời điểm viết giấy tay. Giấy tay này lập duy nhất 01 bản do ông giữ.

Tháng 12/2015, tiếp tục nhận sang nhượng diện tích đất ngang 10m, dài 50m cũng thuộc một phần thửa đất số 671, liền kề phần diện tích đất nhận sang nhượng năm 2014. Đối với diện tích đất do vợ chồng ông nhận sang nhượng năm 2015 hai bên không viết thành giấy tờ tay riêng mà vào ngày 04/10/2015, ông T, bà V đã viết gộp lại cả 3 lần sang nhượng thành một tờ giấy có bề ngang 25m, dài 50m, tổng số tiền là 238.000.000 đồng. Cùng ngày ông T viết giấy đã nhận đủ số tiền 218.000.000 đồng. Việc xác lập hợp đồng giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông T do các bên tự thỏa thuận, xác lập và thực hiện, không có ai biết.

Đến ngày 05/11/2015, các bên đến UBND xã Sông Ray để ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo quy định đối với diện tích đất mà vợ chồng nhận chuyển nhượng của ông T, bà V là thửa đất số 671 và vợ chồng ông đã được

UBND huyện Cẩm Mỹ cấp GCN vào ngày 18/01/2016, có diện tích 1211.1m² thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 50, xã Sông Ray.

Vợ chồng tôi không có vay tiền chị Q như lời chị Q trình bày. Ông không biết vợ chồng ông T, bà V có sang nhượng QSDĐ cho chị Q hay không, cũng không biết giữa ông bà ấy và chị Q giao dịch thế nào. Việc vợ chồng ông T và chị Q khai quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 671, tờ bản đồ số 16, do chị Q khai nhận chuyển nhượng vào năm 2014 và khi ông làm thủ tục chuyển nhượng đã chuyển nhượng luôn phần đất này là không đúng. Tại phiên tòa ông H khai ông không có nhờ anh T1 làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông lại khai do ông trả tiền dịch vụ khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh T1 giao vào cuối năm 2015 tại nhà của ông.

Đối với yêu cầu khởi kiện của chị Q và ý kiến của ông T, bà V, ông không đồng ý vì việc vợ chồng ông nhận chuyển nhượng QSDĐ của vợ chồng ông T là hợp pháp, quyền sử dụng đất hiện cũng do vợ chồng tôi đứng tên và đang quản lý. Còn việc xử lý hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T, bà V và chị Q như thế nào do Tòa án quyết định, ông không có ý kiến gì.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/3/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Tiến L trình bày:

Anh là con của ông H, bà Đ. Anh và chị Q xây dựng gia đình với nhau từ năm 2014. Sau khi cưới, vợ chồng thuê nhà trọ tại thành phố Biên Hòa để làm nơi sinh sống và đi làm. Đến năm 2015, anh bị tai nạn giao thông nên vợ chồng về sinh sống với cha mẹ anh một thời gian thì chị Q bỏ đi. Khi xây dựng gia đình với nhau, kinh tế vợ chồng rất khó khăn, anh đi làm công nhân, còn chị Q ở nhà làm nội trợ nên không có tiền để nhận chuyển nhượng QSDĐ. Anh xác định diện tích đất đang tranh chấp, là tài sản của cha mẹ anh nhận chuyển nhượng của ông T, bà V chứ không phải do chị Q nhận sang nhượng. Vợ chồng không có tài sản gì có giá trị.

Tại Bản án sơ thẩm số 13/2018/DSST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 147, 149, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 159 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004;

Căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 688 và Khoản 3 Điều 155, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 2 Nghị quyết số: 103/2015/QH13, ngày 25/11/2015 về việc thi hành Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 127, 132, 135, 688 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng Án phí và Lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ngọc Q đối với ông Tống Địch T, bà Đặng Thị V về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào năm 2014 giữa ông Tống Địch T, bà Đặng Thị V với chị Nguyễn Thị Ngọc Q đối với diện tích đất 448.5m² thuộc một phần thửa đất số 130, tờ bản đồ số 50, xã Sông Ray (tài liệu đại chính năm 2011), theo tài liệu địa chính cũ là một phần thửa 671, tờ bản đồ số 16, xã Sông Ray.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 05/11/2015 giữa ông Tống Địch T, bà Đặng Thị V với ông Phạm Ngọc H, bà Đinh Thị Đ do Ủy ban nhân dân xã Sông Ray, huyện Cẩm Mỹ chứng thực đối với diện tích đất 448.5m² thuộc một phần thửa đất số 130, tờ bản đồ số 50, xã Sông Ray.

Buộc ông H, bà Đ phải trả lại diện tích đất 448.5m² thuộc một phần thửa đất số 130, tờ bản đồ số 50, xã Sông Ray cho bà Q được quyền sử dụng đất.

Áp dụng theo Sơ đồ Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số: 1137/2018 ngày 09/4/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, Chi nhánh Cẩm Mỹ.

Về án phí:

Ông T, bà V phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông H, bà Đ phải chịu 9.270.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho chị Q số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 (sáu trăm) đồng đã nộp theo biên lai số 004276 ngày 03/11/2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cẩm Mỹ.

Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 9.249.768 đồng, ông H, Đào phải chịu. Chị Q đã nộp xong, ông H, bà Đ phải hoàn trả lại cho chị Q.

Chi phí giám định là 5.760.000 đồng, ông H, bà Đ phải chịu (đã nộp xong).

Ngày 07/12/2018, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Phạm Ngọc H kháng cáo 13/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ. Nội dung kháng cáo:

Sửa một phần bản án số 13/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ theo hướng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 05/11/2015 giữa ông Tống Địch T, bà Đặng Thị V và ông Phạm Ngọc H, bà Đinh Thị Đ.

XÉT THẤY

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục trình tự thu thập chứng cứ:

- Tại hồ sơ thể hiện: Có các giấy sang nhượng đất (BL69,70):

Giấy thứ nhất ghi ngày 24/11/2012 người chuyển nhượng là ông T bà V người nhận chuyển nhượng là ông H bà Đ chuyển nhượng 5m x không thể hiện chiều dài của đất và ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000đ; tứ cận: Nam giáp đường đi vào nghĩa địa

Bắc giáp ông Hiếu

Đông giáp ông Tống Địch T

Tây giáp ông Thủy.

Giấy thứ hai ghi ngày 04/10/2015 người chuyển nhượng là ông T bà V người nhận chuyển nhượng là ông H bà Đ chuyển nhượng 25m x dài 50m thửa số 671 tờ bản đồ số 16 giá 238.000.000đ tứ cận:

Nam giáp đường đi

Bắc giáp ông Sung

Đông giáp ông Hòa

Tây giáp ông Quốc.

Ngoài ra còn 01 giấy nhận cọc ghi ngày 14/12/2014 ghi ông T bà V nhận 20.000.000đ tiền cọc đất của chú Bảy. Ngày 26/4/2015 anh Tống Công N nhận 30.000.000đ của chú Bảy tiền cọc đất (10m).

Phía chị Q có giấy xác nhận của ông T bà V là có chuyển nhượng cho chị Q ngang 10 x dài 50m có tứ cận: Nam giáp đường đi, Đông giáp ông Tống Địch T, Tây giáp ông Phạm Ngọc H (BL 06).

Theo lời khai của Nguyên đơn bà Q, lời khai của bị đơn ông T, bà Vân thì vào năm 2014 bà Q có mua của ông Tống Địch T một lô đất có chiều ngang 10 m chiều dài 50 m với 89.000.000đ, khi mua hai bên có viết giấy tay và giấy tay này do ông H giữ. Tuy nhiên, trong hồ sơ không có tài liệu chứng cứ hay văn bản tài

liệu nào thể hiện có việc mua bán đất giữa chị Q và vợ chồng ông Tống Dịch T, bà V. Việc mua bán đất giữa chị Q và vợ chồng ông T chỉ được xác định dựa trên lời khai của bị đơn ông T, bà V; và lời khai người làm chứng anh Nguyễn Hữu T1 (Bút lục số 130, 131) tại các bút lục trên anh T1 khai: “..... *tôi có nghe vợ chồng ông H, ông T có nói làm luôn hồ sơ chuyển nhượng trong đó có phần đất của chị Q nhận chuyển nhượng của ông T*; tại giấy nhận cọc ngày 26/4/2015 anh Tống Công N ghi nhận 30.000.000đ của chú Bảy tiền cọc đất (10m) nhưng tại phiên tòa sơ thẩm ngày 27/11/2018 ông T khai không nhớ số tiền 30.000.000đ này là tiền gì và việc tòa án cấp sơ thẩm chưa làm việc với anh Tống Công N để xác định về số tiền 30.000.000đ nhận của chú Bảy Hiến là tiền của ai? Của bà Q hay của ông H? Mà Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Q có nhận chuyển nhượng 10m x 50m từ ông T bà V là chưa đủ căn cứ pháp luật.

[2] Về phạm vi giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện; bản tự khai ngày 13/11/2017 nguyên đơn bà Q yêu cầu:

1. Buộc vợ chồng ông T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập với tôi vào năm 2014 đối với phần đất diện tích chiều ngang là 10m, chiều dài là 50 m thuộc thửa đất số 671, tờ bản đồ số 16, xã Sông Ray (một phần thửa đất mới là thửa đất số 130, tờ bản đồ số 50) và bàn giao cho tôi diện tích đất này.

2. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập giữa vợ chồng Thanh với vợ chồng ông H, bà Đ ngày 05/11/2015.

Tại biên bản hòa giải ngày 09/7/2018 thì Tòa án chỉ hòa giải theo bà Q yêu cầu như trong đơn khởi kiện và do bà Q không có yêu cầu buộc vợ chồng ông H bà Đ giao đất nên Tòa án sơ thẩm không hòa giải phần này. Song tại phiên tòa ngày 30/8/2018 thì bà Q có yêu cầu “*Buộc ông H, bà Đ phải trả lại cho chị Q diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông T, bà V...*”. Song phiên tòa này đã được dừng lại theo yêu cầu của đương sự để giám định chữ viết với dòng chữ “*của chú Bảy Hiến*”. Lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải làm việc yêu cầu bà Q khởi kiện buộc ông H, bà Đ giao đất trong trường hợp đủ căn cứ chấp nhận khởi kiện của bà Q vì thực tế ông H, bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T, bà V không còn quản lý đất vì đã chuyển nhượng cũng như không còn ở tại Đồng Nai nhưng bản án sơ thẩm số 13/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ lại buộc ông H, bà Đ phải trả lại diện tích đất 448,5m² thuộc một phần thửa đất số 130, tờ bản đồ số 50, xã Sông Ray và Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm việc xem ông H bà Đ có đồng ý tự tháo dỡ 01 phần trại gà để giao đất cho bà Q nếu đủ căn cứ chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn vì theo Bản vẽ Ranh giới mốc giới thửa đất lập ngày 13/3/2018 thì trên diện tích đất mà Tòa sơ thẩm buộc ông H bà Đ giao cho bà Q có 01 phần trại gà bằng tole do ông H bà Đ xây dựng

(BL 102) là chưa làm rõ cũng như phải dựa trên yêu cầu của đương sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Do Tòa cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên cần hủy bản án sơ thẩm, yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Ngọc H yêu cầu không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn và sửa án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án là phù hợp, đúng với quy định của pháp luật.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Ngọc H, hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ không đầy đủ. Giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Quan điểm, ý kiến của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nhưng hủy án sơ thẩm nên bà ông H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Ngọc H.

Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 13/2018/DSST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ.

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Q với bị đơn bà Đặng Thị V ông Tổng Dịch T về cho Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ giải quyết lại theo thủ tục chung.

Về án phí: Ông H không phải chịu án phí DSPT.

Hoàn trả lại cho ông H 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 004573 ngày 12/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ.

Tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông H bà Đ nộp sẽ được giải quyết lại khi Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- VKS tỉnh, huyện (02);
- TAND huyện (01);
- THADS huyện (01);
- Đương sự (05);
- Lưu (05).

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

Trần Thị Thanh Hà