**TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 13/2024/DS-PT
Ngày 15/01/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Lâm Sơn

*Các Thẩm phán:* Bà Trần Thị Chọn

Bà Hoàng Thị Thu Hường.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa***: Ông Trịnh Văn Đương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 15 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 128/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 174/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Cao Văn H, sinh năm 1975 và bà Đỗ Thị Kim N, sinh năm 1973 (ông H, bà N có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

**Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ D, ấp A, xã A, huyện K, Kiên Giang

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

1/ Bà Danh Thúy L, sinh năm 1988; (vắng mặt)

2/ Ông Danh Vũ L1, sinh năm 1991; (vắng mặt)

3/ Ông Danh Hải Đ, sinh năm1994; (có mặt).

4/ Ông Danh Trí N2, sinh năm 1997; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ D, ấp A, xã A, huyện K, Kiên Giang

Người kháng cáo: bị đơn bà Nguyễn Thị N1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Danh Hải Đ.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai ngày 19/11/2020 nguyên đơn ông Cao Văn H, bà Đỗ Thị Kim N trình bày: Vào ngày 22/01/2016, vợ chồng ông H, bà N có nhận chuyển nhượng một phần đất của bà Nguyễn Thị N1, diện tích dài 22m x ngang 12m = 264m$^2$ tọa lạc ấp A, xã A, huyện K, Kiên Giang với số tiền 60.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận chỉ ghi trong hợp đồng là 25.000.000 đồng, vợ chồng ông H, bà N đã giao số tiền 50.000.000 đồng, thỏa thuận khi nào làm sổ sang tên thì sẽ giao tiếp số tiền 10.000.000 đồng còn lại. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng giấy tay, có sự đồng ý của các con của bà N1 và có xác nhận của trưởng ấp A, xã A.

Hiện nay vợ chồng ông H, bà N đang sử dụng diện tích đất đó liên tục cho đến nay, bà N1 cũng như các con bà không ý kiến cũng như không tranh chấp gì, thậm chí còn chỉ ranh giới cho tôi cắm cọc và rào lại hết phần đất tranh chấp. Cho đến khi có đợt đo đạc để cấp sổ đỏ thì ông H, bà N có đến nhờ bà Nguyễn Thị N1 đứng ra làm hợp đồng sang nhượng để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà N1 không đồng ý và nói rằng bà chỉ bán cái nền nhà có móng sẵn, chứ không bán hết phần đất.

Nay ông H, bà N yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải buộc bà Nguyễn Thị N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/01/2016, diện tích ngang 12m x dài 22m đo đạc thực tế là 247,7 m$^2$ tọa lạc Tổ 4, ấp A, xã A, huyện K, Kiên Giang và ông H, bà N trả cho bà N1 số tiền là 50.000.000 đồng.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị N1 trình bày: Bà N1 là chị em bạn dì của ông Cao Văn H, đầu năm 2016, do nợ tiền chữa trị bệnh cho chồng là Danh Văn D chết năm 2015 nên bà N1 đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà N diện tích ngang 9,2m x 10m = 92m$^2$ (chuyển nhượng nền móng nhà), phần đất còn lại diện tích ngang 2,8m x dài 10m – phần đất giáp với đất bà Huỳnh Thị Ngọc M, phần đất này bà N1 làm lối đi riêng cho gia đình ra phía sau núi, đất này không chuyển nhượng cho ông H.

Bà N1 thừa nhận chữ ký, ghi họ tên trong tờ sang nhượng ngày 21/01/2016 và ngày 22/01/2016 có xác nhận của Trưởng ấp A là của bà N1. Nhưng theo bà N1

nhớ ngày ký tên vào Tờ sang nhượng là ngày 22/01/2016, không phải ngày 21/01/2016. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nền móng nhà và diện tích đất trong nền móng nhà với giá 60.000.000 đồng, tuy nhiên ông H chỉ giao được số tiền 45.000.000 đồng, việc giao tiền không lập thành văn bản, cũng không ai chứng kiến việc này.

Nay bà N1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đo đạc thực tế là 247,7 m2 theo yêu cầu của ông H, bà N mà chỉ đồng ý chuyển nhượng diện tích ngang 9,2m dài 10m đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Danh Vũ L1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong biên bản lấy lời khai ngày 13/01/2021 anh L1 trình bày: Thời điểm mẹ ruột là bà Nguyễn Thị N1 chuyển nhượng đất cho ông H, bà N thì anh L1 không có ở nhà, mà đi làm ăn xa, một thời gian sau về thì mới biết mẹ ruột có chuyển nhượng cho ông H, bà N một phần đất là diện tích phần móng nhà, chứ không chuyển nhượng diện tích đất khác. Nay ông H, bà N yêu cầu mẹ ruột tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích ngang 12m, dài 22m thì anh không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Danh T Liễu vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong biên bản lấy lời khai ngày 13/01/2021 chị L trình bày: Chị L thừa nhận chữ ký trong tờ sang nhượng là do chị L ký nhưng chỉ chuyển nhượng cho ông H, bà N một phần đất là diện tích phần móng nhà, chứ không chuyển nhượng diện tích đất khác. Nay ông H, bà N yêu cầu mẹ ruột tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích ngang 12m, dài 22m thì anh không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Danh Hải Đ trình bày: Thời điểm mẹ ruột là bà Nguyễn Thị N1 chuyển nhượng đất cho ông H, bà N thì anh L1 không có ở nhà, mà đi làm ăn xa, một thời gian sau về thì mới biết mẹ ruột có chuyển nhượng cho ông H, bà N một phần đất là diện tích phần móng nhà, chứ không chuyển nhượng diện tích đất khác. Nay ông H, bà N yêu cầu mẹ ruột tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích ngang 12m, dài 22m thì anh không đồng ý. Anh Đ đồng ý trả lại cho ông H, bà N 45.000.000 đồng và tính theo lãi suất ngân hàng từ đó đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh D1 Trí Nhớ trình bày: Thời điểm mẹ ruột là bà Nguyễn Thị N1 chuyển nhượng đất cho ông H, bà N thì anh N2 không có ở nhà, mà đi làm ăn xa, một thời gian sau về thì mới biết mẹ ruột có chuyển nhượng cho ông H, bà N một phần đất. Nay ông H, bà N yêu cầu mẹ ruột tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích ngang 12m, dài 22m thì anh

không đồng ý. Anh Đ đồng ý trả lại cho ông H, bà N 45.000.000 đồng và tính theo lãi suất ngân hàng từ đó đến nay.

* ***Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Văn H, bà Đỗ Thị Kim N.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Văn H, bà Đỗ Thị Kim N với bà Nguyễn Thị N1 lập ngày 22/01/2016.

Giao cho ông Cao Văn H, bà Đỗ Thị Kim N diện tích đất đo đạc thực tế là 247,7 m2 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Kiên Giang theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án kết hợp Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K ngày 20/4/2022 gồm các cạnh 1,2,3,4,5,6 trong đó cạnh 1-2=9,94m giáp đất Nguyễn Văn Đ1, 2-3=7,76m giáp đất bà Nguyễn Thị N1, 3-4=13,57m giáp đất Lưu Kỳ V, 4-5=11,70 giáp đường quanh đảo A, 5-6=17,38m giáp đất Trần Thị T1 và cạnh 6-1=9,62m giáp đất Huỳnh Thị Ngọc M.

Khi có đủ điều kiện hoặc Nhà nước có chính sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên thì nguyên đơn ông Cao Văn H, bà Đỗ Thị Kim N có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ chịu thuế theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cấm bà Nguyễn Thị N1, anh Danh Hải Đ, anh Danh Trí N2, anh Danh Vũ L1, chị D1 Thúy Liễu có hành vi ngăn cản quyền sử dụng đất của ông Cao Văn H, bà Đỗ Thị Kim N.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Cao Văn H, bà Đỗ Thị Kim N giao cho bà Nguyễn Thị N1 số tiền 50.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm trả và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

* Ngày 12/6/2023 bị đơn bà Nguyễn Thị N1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Danh Hải Đ kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm cho mẹ con anh chuộc lại phần đất đã sang nhượng hoặc tạo điều kiện cho gia đình anh được giữ lại phần đất ngang 2,8m, dài 10m để làm lối đi vào phần đất phía sau núi.

* ***Tại phiên tòa phúc thẩm***:

***Nguyên đơn***: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

***Bị đơn bà Nguyễn Thị N1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Danh Hải Đ :*** Vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ; ý kiến của nguyên đơn, bị đơn; người liên quan, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Phía người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo vắng mặt hai lần không lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử thống nhất xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà N1 và anh Đ, Hội đồng xét xử căn cứ vào giấy tay sang nhượng đất lập ngày 22/01/2006 giữa các bên đương sự thể hiện diện tích đất sang nhượng chiều ngang 12m, chiều dài 22m giá chuyển nhượng 25.000.000 đồng, không thể hiện vị trí đất, giấy tay được Ban N3 xác nhận, nhưng có dấu hiệu sửa năm (bút lục 39,40), trong khi đơn kiện của nguyên đơn trình bày là sang nhượng đất vào năm 2016, giá 60.000.000 đồng (bút lục 3). Tại biên bản hòa giải ở địa phương, phía bà N1 chỉ thừa nhận bán cái nền nhà có móng xây sẵn, phần đất rẫy còn lại của ông Lưu Kỳ V tranh chấp và bà cung cấp đơn xác nhận làm chứng ngày 02/6/2023, phía ông V có cho cháu D1 hải Đảo một cái nền nhà ngang 11,6, dài 11m, bà cho rằng phần đất này là phần đất rẫy giáp đất bà bán. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía nguyên đơn cũng thừa nhận việc ông V có đồng ý cho phía nguyên đơn con đường chiều ngang 2,8 mét giáp đất ôngVịnh. Tòa án cấp sơ thẩm khi đo vẽ thẩm định tại chỗ chưa làm rỏ phần đất bà N1 bán, phần đất rẫy theo trình bày của bà N1 là đất của ông V giáp đất nền nhà bà N1 và không đưa ông V vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi liên quan là có sai sót. Trong biên bản hòa giải ấp có nêu tên bà T1 là người viết giấy tay sang nhượng có các con bà N1 ký, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác minh việc bà T1 là người viết giấy tay mà chưa làm rỏ lúc viết có mặt các con bà N1 ký tên không (bút lục 61), trong khi các con bà T1 tên L1 trình bày là do chị L ký dùm, còn anh Đ, anh N2 không thừa nhận. Tòa án cấp sơ thẩm xử công nhận phần giấy tay sang nhượng đất ngày 22/01/2016 giữa bà N1 với vợ chồng ông H là hợp pháp, trong khi phần đất này do vợ chồng bà N1 chuyển nhượng của ông C và bà N1 cung cấp thêm giấy tờ ông D kê khai phần đất, hiện nay ông D chồng bà N1 đã chết, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các con bà N1. Phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22/01/2016, diện tích ngang 12m x dài 22m đo đạc thực tế là 247,7 $m^2$ tọa lạc Tổ 4, ấp A, xã A, huyện K, Kiên Giang, nhưng khi quyết định lại xử vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là cấm bà N1 và các con có hành vi ngăn cản quyền sử dụng đất của ông H, bà N là vi phạm Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho bên chuyển nhượng trong khi phần đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi nhận ông H, bà N giao cho bà N1 số tiền 50.000.000 đồng cũng cần phải xem xét lại theo quy định của pháp luật.

Trong thảo luận và nghị án, xét Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, nên Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2023/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Phía bị đơn bà N1, anh Đ không phải chịu nộp án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho anh Đ là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008409 ngày 13/6/2023 và cho bà N1 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0008417 ngày 26/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang.

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

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán** **Thẩm phán** **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Hoàng Thị Thu Hường Trần Thị C1** **Lê Lâm S**

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Kiên Hải;
- CCTHADS huyện Kiên Hải;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lê Lâm Sơn**

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Hòn Đất;
- CCTHA dân sự huyện Hòn Đất;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lê Lâm Sơn**