

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 128/2023/DS-PT

Ngày 04-8-2023

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 BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ.

Các Thẩm phán: Ông Cao Xuân Long;
Ông Trịnh Hoàng Anh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 117/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 6 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 90/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 6 năm 2023, Thông báo về việc dời ngày xét xử số 118/2023/TB-TA ngày 21 tháng 7 năm 2023 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 120/2023/QĐ-TA ngày 04 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Ông Đoàn Công Đ, sinh năm 1970 và bà Phạm Thị L, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Tổ C, khu phố H, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- Bị đơn:

Ông Phạm Văn M, sinh năm 1962 và bà Phạm Thị T, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Tổ M, khu phố H, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn M:

Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Đường M, phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 22-8-2019 (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Lê Đức D, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Tổ C, khu phố H, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Bà Phạm Thị K, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Tổ C, khu phố H, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Ông Vũ Văn S, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Tổ C, khu phố H, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

4. Bà Vũ Thị Đ, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Tổ C, khu phố H, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

5. Ông Vũ Văn B, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Tổ B, khu phố H, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

6. Ông Phạm Quốc T, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Tổ B, khu phố H, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị T và ông Phạm Văn M - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đoàn Công Đ và bà Phạm Thị L trình bày:

Ngày 16-10-2014, ông bà nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị T, ông Phạm Văn M diện tích đất 500m² thuộc một phần thửa 02, tờ bản đồ 16, (nay là thửa số 496, tờ bản đồ 11) phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá 100.000.000 đồng. Ông bà đã thanh toán trước 90.000.000 đồng, còn lại là 10.000.000 đồng khi nào hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao đủ. Thời điểm đó bà T, ông M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên có làm Giấy sang nhượng đất viết tay đề ngày 16-10-2014. Sau khi viết giấy sang nhượng thì bà T, ông M đã giao đất cho ông, bà sử dụng từ đó đến nay.

Ngày 09-8-2017, bà T và ông M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH339007 đối với thửa đất 496, tờ bản đồ số 11, phường K, thành phố B với diện tích 2.078,1m² đất trồng cây lâu năm, trong đó có 500m² đất đã sang nhượng cho ông bà. Ngày 20-11-2018, ông Đ, bà L và bà T lên bộ phận một cửa thành phố B để làm thủ tục tách thửa. Ông, bà đã đóng tiền lệ phí tách thửa là 3.834.000 đồng. Sau đó, không hiểu vì lý do gì, bà T đem tiền lệ phí tách thửa trả lại cho ông, bà.

Việc ông bà nhận chuyển nhượng đất của bà T, ông M và sử dụng đất từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay có hàng xóm láng giềng xung quanh như bà Phạm Thị K, ông Vũ Văn S, bà Vũ Thị Đ biết.

Bà L, ông Đ yêu cầu bà Phạm Thị T, ông Phạm Văn M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 500m² tọa lạc tại phường K, thành phố B theo Giấy sang nhượng đất đề ngày 16-10-2014.

Bị đơn bà Phạm Thị T trình bày:

Trong thời gian chồng bà là ông Phạm Văn M đi Hà Nội thì ngày 16-10-2014, bà L hỏi bà đề nhận chuyển nhượng diện tích đất 500m² trong tổng diện tích 7.500m² đất mà gia đình bà đã nhận chuyển nhượng của ông Phạm Thành Q, thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ 16, phường K, thành phố B, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Bà L đã giao 90.000.000 đồng nhưng bà chưa chỉ vị trí đất và không giao đất cho bà L vì phải chờ chồng bà có đồng ý chuyển nhượng hay không. Đến ngày 25-10-2014, chồng bà trở về thì không đồng ý chuyển nhượng đất. Cũng trong ngày 25-10-2014, bà hoàn trả lại cho bà L 90.000.000 đồng và đền bù 20.000.000 đồng nhưng bà L không đồng ý nhận lại số tiền này. Ông Phạm Văn M không biết và không chứng kiến việc giao dịch giữa bà và bà L.

Nay, nguyên đơn yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tách thửa sang tên với diện tích đất 500m², tọa lạc tại phường K, thành phố B theo Giấy sang nhượng đất ngày 16-10-2014 thì bà không đồng ý, vì ông M không đồng ý chuyển nhượng nữa. Bà yêu cầu Tòa tuyên Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16-10-2014 vô hiệu.

Bị đơn ông Phạm Văn M trình bày:

Ngày 15-8-1990, ông Phạm Thành Q chuyển nhượng cho gia đình ông diện tích 7.500m² thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ 16 (nay là tờ bản đồ 11), phường K, thành phố B. Trong thời gian ông đi công tác thì bà L đã giao dịch với bà T để mua lại 500m² trong diện tích 7.500m² nêu trên, ông không hay biết. Khi ông trở về thì mới biết và không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà L. Ông không ký bất kỳ văn bản nào về việc chuyển nhượng đất và không giao 500m² đất cho ông Đ, bà L sử dụng. Nay, ông yêu cầu tòa tuyên hủy Giấy sang nhượng đất lập ngày 16-10-2014, mà ông Đoàn Công Đ, bà Phạm Thị L dùng làm căn cứ để khởi kiện.

Người làm chứng ông Lê Đức D trình bày:

Ông là Trưởng ban điều hành khu phố H. Ông được ông Đ thông báo là đã nhận chuyển nhượng diện tích đất 500m² từ năm 2014. Ông Đ cũng nói với ông về vị trí, giá chuyển nhượng. Đến năm 2019, khi ông Đ có nhu cầu chuyển nhượng lại cho người khác nên ông Đ có nhờ ông xác nhận diện tích đất này tọa lạc tại khu phố H, phường K nên ông đã xác nhận là “*Thửa đất có diện tích 500m² hiện thuộc khu phố H, phường K là đúng*”. Ông không chứng kiến việc ông Đ, bà L, bà T, ông M thỏa thuận chuyển nhượng, ký tên trong Giấy sang nhượng đất ngày 16-10-2014, giao nhận đất hay nhận tiền và hiện nay ai là người đang sử dụng diện tích đất này ông cũng không biết.

Người làm chứng bà Phạm Thị K trình bày:

Bà biết việc bà T, ông M chuyển nhượng đất cho ông Đ, bà L, với diện tích 500m² tại thửa 02, tờ bản đồ số 16, phường K, thành phố B, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Bà L, ông Đ đã giao cho bà T số tiền 90.000.000 đồng. Bà có

chứng kiến việc bà L, ông Đ giao tiền cho bà T, số tiền 90.000.000 đồng và ký tên với tư cách là người chứng kiến việc các bên tự nguyện lập và ký tên trong giấy sang nhượng đất ngày 16-10-2014.

Người làm chứng ông Vũ Văn S trình bày:

Ông biết việc bà T, ông M chuyển nhượng đất cho ông Đ, bà L diện tích 500m², tại thửa 02, tờ bản đồ số 16, phường K, thành phố B. Sau khi bà L, ông Đ thanh toán số tiền 90.000.000 đồng cho bà T thì các bên đã lập Giấy sang nhượng đất ngày 16-10-2014. Ông có chứng kiến sự việc, ký tên chứng kiến các bên tự nguyện lập và ký tên trong giấy sang nhượng này.

Người làm chứng ông Vũ Văn B trình bày:

Ông biết việc bà T, ông M có chuyển nhượng 500m² đất nông nghiệp cho bà L, ông Đ. Ông không chứng kiến việc các bên ký Giấy chuyển nhượng, giao nhận tiền. Ông chỉ nghe hàng xóm nói lại việc chuyển nhượng, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, bà L, ông Đ đã giao 90.000.000 đồng còn 10.000.000 đồng thì đến khi nào bà L, ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ giao đủ.

Người làm chứng bà Vũ Thị Đ trình bày:

Ngày 16-10-2014, bà T và bà L có qua nhà bà nhờ ký tên trong Giấy sang nhượng đất, vì hai người này thỏa thuận chuyển nhượng đất với giá 100.000.000 đồng. Bà L giao cho bà T 90.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng khi nào bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao đủ. Bà không chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và giao nhận tiền của các bên. Bà biết việc bà T đã chỉ đất và đóng cọc, bàn giao đất cho bà L.

Người làm chứng ông Phạm Quốc T trình bày:

Ông không trực tiếp chứng kiến việc bà L, ông Đ với bà T ký hợp đồng chuyển nhượng, giao tiền hay giao đất. Việc bà T, ông M rao bán đất thì ông cũng không nghe trực tiếp mà nghe qua ông Vũ Văn S. Một thời gian sau thì ông thấy ông Đ khoe là mua đất của bà T, ông M.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Công nhận Giấy sang nhượng đất lập ngày 16-10-2014 có hiệu lực pháp luật.
2. Công nhận phần diện tích đất được ký hiệu là Khu A (tọa độ từ điểm 1A, 3A, 4, 1, 1A), diện tích 412,1m², thuộc thửa đất số 496, tờ bản đồ số 11, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị L và ông Đoàn Công Đ.

Bà Phạm Thị L, ông Đoàn Công Đ có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật

Bà Phạm Thị T, ông Phạm Văn M có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Buộc bà Phạm Thị T, ông Phạm Văn M hoàn trả cho bà Phạm Thị L, ông Đoàn Công Đ số tiền 18.950.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ trả lãi do chậm thi hành án, chi phí thẩm định, giám định, định giá, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 27-10-2022, bị đơn bà Phạm Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng thủ tục.

Ngày 31-10-2022, bị đơn ông Phạm Văn M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo đúng thủ tục.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị L và ông Phạm Công Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật vì những lý do sau: Phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông M, bà T có diện tích 500m², có phần đầu giáp đường đi và phần đuôi giáp suối. Khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đo đạc nguyên đơn cũng chỉ ranh đất mà bà T bàn giao đúng như vậy, nhưng trong sơ đồ vị trí thể hiện phần đất chúng tôi nhận chuyển nhượng không tiếp giáp đường đi và không đủ 500m² là không đúng với sự chỉ ranh của nguyên đơn. Sau khi có kết quả xác minh của Tòa án cấp phúc thẩm, nguyên đơn mới biết trong thời gian Tòa án đang giải quyết vụ án này thì ông M, bà T đã ký hợp đồng tặng cho bà Phạm Thị Kiều G toàn bộ thửa đất số 496, trong đó có phần đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn. Sau đó, bà G lại ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị Kim B, đã hoàn thành việc đăng ký sang tên. Do ở cấp sơ thẩm nguyên đơn không biết việc này nên không yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu các hợp đồng trên. Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông M và bà T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và nêu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định ông M là bị đơn là sai tư cách tố tụng; cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của ông M nhưng không xét xử yêu cầu này là vi phạm tố tụng; chưa có kết quả định giá tài sản nhưng đã xét xử vụ án là vi phạm về xác minh, thu thập chứng cứ; nguyên đơn tranh chấp diện tích đất 500m² nhưng cấp sơ thẩm chỉ xét xử 412,1 m² là vi phạm quyền tự định đoạt của đương sự và không đúng yêu cầu của nguyên đơn; cấp sơ thẩm không đưa những người trực tiếp sử dụng diện tích đất 500m² theo sự chỉ ranh của nguyên đơn vào tham gia vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng; bị đơn chỉ cung cấp bản photocopy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm không xác minh để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

- *Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị T và ông Phạm Văn M nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do phát sinh tình tiết mới tại phiên tòa, cần phải đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là những người đã nhận tặng cho, nhận chuyển nhượng thửa đất tranh chấp vào tham gia tố tụng nhằm giải quyết triệt để và toàn diện vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị T và ông Phạm Văn M nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; những người làm chứng vắng mặt nhưng đã có lời khai tại hồ sơ vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xử vắng mặt bị đơn và những người làm chứng.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông M, bà T:

Ông M và bà T kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vì cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm về trình tự, thủ tục tố tụng và giải quyết vụ án không đúng quy định pháp luật. Xét yêu cầu này của bị đơn thì thấy:

[2.1] Về tư cách tố tụng của ông M:

Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông M và bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 500m² tọa lạc tại phường K, thành phố B theo Giấy sang nhượng đất đề ngày 16-10-2014. Do vậy, cấp sơ thẩm xác định ông M là bị đơn trong vụ án là đúng quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Nội dung kháng cáo này của bị đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.2] Về việc giải quyết yêu cầu phản tố của ông M:

Ngày 13-11-2019, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo số 11/2019/TB-TLYCPT về việc thụ lý yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn M yêu cầu hủy Giấy sang nhượng đất ngày 16-10-2014. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm nhận định yêu cầu trên của ông M không phải là yêu cầu phản tố nên không giải quyết yêu cầu này và

cũng không đình chỉ giải quyết yêu cầu này là không đúng quy định tại Điều 202 và Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.3] Về việc định giá tài sản:

Ngày 18-12-2019, Hội đồng định giá do Tòa án cấp sơ thẩm thành lập đã tiến hành định giá tài sản tranh chấp trong vụ án (Bl 184), nhưng cả nguyên đơn và bị đơn đều không đồng ý với kết quả định giá này và nguyên đơn có đơn yêu cầu định giá lại (Bl 190). Ngày 15-7-2020, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định số 31/2020/QĐ-ĐG để định giá lại tài sản tranh chấp (Bl 195). Bị đơn khiếu nại đối với quyết định này và đã được giải quyết khiếu nại đúng quy định pháp luật (Bl 200-201). Ngày 03-9-2020, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định số 42/2020/QĐ-ĐG để định giá lại tài sản tranh chấp (Bl 203). Đến ngày 11-9-2020, nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án không thành lập hội đồng định giá nữa để nguyên đơn yêu cầu thẩm định giá tài sản tranh chấp (Bl 207-208). Sau đó, cấp sơ thẩm không tiến hành thủ tục thẩm định giá hoặc định giá tài sản mà đưa vụ án ra xét xử là không đúng quy định tại Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xác nhận không yêu cầu Tòa án định giá lại tài sản tranh chấp (Bl 423), nên cấp sơ thẩm căn cứ kết quả định giá ngày 18-12-2019 để xét xử là phù hợp quy định pháp luật.

[2.4] Về vị trí và diện tích đất chuyển nhượng:

Theo kết quả đo vẽ của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Bl 213), diện tích đất nguyên đơn chỉ ranh thửa 496, tờ bản đồ số 11 phường K (là một phần thửa 02 cũ). Bị đơn tuy không thừa nhận vị trí đất chuyển nhượng mà nguyên đơn chỉ ranh nhưng cũng không xác định vị trí nào khác và không có tài liệu, chứng cứ chứng minh phần đất chuyển nhượng thuộc thửa đất khác. Do vậy, có cơ sở xác định phần đất bà L, ông Đ nhận chuyển nhượng của bà T, ông M thuộc thửa 496, tờ bản đồ số 11 phường K, thành phố B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

Theo nguyên đơn, diện tích đất 500m² trên có một đầu giáp đường đi, một đầu giáp suối, chiều ngang khoảng 17m. Khi cấp sơ thẩm đo đạc diện tích đất tranh chấp, nguyên đơn cũng chỉ ranh như vậy. Tuy nhiên, kết quả đo đạc thể hiện diện tích đất tranh chấp không giáp đường đi và không đủ 500m² là không đúng với sự chỉ ranh của nguyên đơn, chưa giải quyết đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét ý kiến này của nguyên đơn phù hợp với kết quả đo vẽ tại Sơ đồ vị trí ngày 03-10-2022 (Bl 213), thể hiện phần đất tranh chấp không tiếp giáp đường đi, phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm là phần đất nguyên đơn chỉ ranh tiếp giáp con đường đi hiện hữu. Vì vậy, việc xác định diện tích đất chuyển nhượng của cấp sơ thẩm là chưa đúng với sự chỉ ranh của nguyên đơn và thỏa thuận của các bên đương sự. Kháng cáo của bị đơn và ý kiến của nguyên đơn về nội dung này là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.5] Về việc thu thập và đánh giá chứng cứ của cấp sơ thẩm:

[2.5.1] Nguyên đơn ông Đ, bà L khai đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng 500m² đất nêu trên với bà ông M, bà T và ký “*Giấy sang nhượng đất*” với bà Phạm Thị T vào ngày 16-10-2014 (Bl 07). Bà T cũng thừa nhận có ký giấy sang nhượng đất trên

với nguyên đơn. Còn ông M tuy không ký vào giấy sang nhượng đất nhưng thừa nhận có được vợ là bà T báo cho biết đã ký giấy sang nhượng đất trên cho nguyên đơn (Bl 59-60). Do vậy, đủ căn cứ kết luận: Giữa ông Đ, bà L và bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 500m² thuộc thửa 02, tờ bản đồ 16 (nay là thửa 496, tờ bản đồ số 11) phường K, thành phố B; nguyên đơn đã giao cho bị đơn bà T 90.000.000 đồng trên tổng số tiền chuyển nhượng là 100.000.000 đồng.

[2.5.2] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng trên:

Giấy sang nhượng đất lập ngày 16-10-2014 không phù hợp pháp luật về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do bà L, ông Đ đã giao cho bị đơn 90% số tiền chuyển nhượng và nhận đất sử dụng từ khi ký giấy sang nhượng đất đến nay, nên cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng trên là phù hợp quy định tại Điều 688 và khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015.

Mặc dù ông M không ký vào Giấy sang nhượng đất trên nhưng theo lời khai của chính ông M tại cấp sơ thẩm thì sau khi đi Hà Nội về, ông M đã được bà T thông báo về việc ký giấy sang nhượng đất cho nguyên đơn (Bl 59-60). Điều này cho thấy ông M đã biết rõ về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nhưng từ năm 2014 đến nay, ông M không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện có sự phản đối hay tranh chấp đối với việc chuyển nhượng đất trên. Số tiền 90.000.000 đồng bà T đã nhận của nguyên đơn ông M cũng biết rõ nhưng không phản đối hay trả lại cho nguyên đơn. Tình tiết này phù hợp với tình huống pháp lý của Án lệ số 04/2016/AL của Tòa án nhân dân tối cao. Cấp sơ thẩm công nhận Giấy sang nhượng đất trên là phù hợp với nội dung Án lệ này.

[2.5.3] Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất tranh chấp, không sao lục hồ sơ đăng ký biến động của thửa đất 496 (Bl 89-90), nên không phát hiện được việc ông M, bà T đã ký hợp đồng tặng cho bà Phạm Thị Kiều G thửa đất 496 vào ngày 25-9-2019, sau đó bà G đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị Kim B vào ngày 09-4-2021 (theo kết quả xác minh của Tòa án cấp phúc thẩm). Cấp sơ thẩm không đưa bà G, ông H và bà B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Để giải quyết triệt để vụ án này, Tòa án phải xem xét, kết luận về tính hợp pháp của hợp đồng tặng cho và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, mà cấp sơ thẩm chưa xem xét, giải quyết. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn mới biết và yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu các hợp đồng này nên cấp phúc thẩm không có thẩm quyền giải quyết.

[2.6] Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đồng thời, cần phải giải quyết các quan hệ pháp luật liên quan đến đối tượng tranh chấp trong vụ án này mà cấp sơ thẩm chưa xem xét, giải quyết, nên Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông M, bà T và đề nghị của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] *Về án phí và chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm*: Được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] *Về án phí phúc thẩm*: Bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn M và bà Phạm Thị T.

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 45/2022/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: ông Phạm Văn M và bà Phạm Thị T không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Phạm Văn M 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004925 ngày 09-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Hoàn trả cho bà Phạm Thị T 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004924 ngày 09-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (04-8-2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND TP. Bà Rịa, tỉnh BR-VT;
- VKSND TP. Bà Rịa, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS TP. Bà Rịa, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Cao Minh Vỹ