TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **57**/2024/DS-PT
Ngày: 12-4-2024
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 BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thanh Hòa

Các Thẩm phán: Bà Phạm Phong Lan

Ông Nguyễn Lê Phương

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đặng Thị Lài - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa***: Bà Võ Thị Phương Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 12 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2024 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 39/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 44/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1/ Ông Trần Đình M, sinh năm 1996

2/ Ông Trần Đình P, sinh năm 1997

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức Đ, sinh năm 1961

Địa chỉ: Thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận (có mặt);

Bị đơn: 1/ Ông Huỳnh Ngọc H, sinh năm 1960

2/ Bà Phạm Thị T, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm 1952 Địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận (có mặt);

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Huỳnh Thái P1, sinh năm 1981

2/ Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận ;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm 1952

Địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận (có mặt);

3/ Ông Trần Thanh H2, sinh năm 1989 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận;

4/ Bà Hà Thị L1, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã T, thị xã L, Tỉnh Bình Thuận;

Người làm chứng:

1/ Ông Trịnh Hữu H3, Sinh năm: 1945 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận;

2/ Ông Tạ Quang T1, sinh năm 1952

Địa chỉ: Thôn B, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Đình P và Trần Đình M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ý kiến của nguyên đơn, theo đơn khởi kiện năm 2022 và tại phiên tòa ý kiến của nguyên đơn do người đại diện ông Nguyễn Đức Đ trình bày: Trước đây gia đình của nguyên đơn ở thôn H, xã T, huyện H (cũ) do ông Trần Đình S làm chủ hộ. Năm 1999, khu vực trên bị lũ lụt ngập nước không ở được. Vì vậy Nhà nước có chủ trương di dân vùng lũ lên khu tái định cư B thôn B, xã T. Hộ ông Trần Đình S được bố trí lô đất K10, diện tích 150m^2 (ngang 6 dài 25m) tại khu tái định cư B. Năm 2004, nhà nước thực hiện bàn giao diện tích đất nêu trên cho gia đình nguyên đơn quản lý, sử dụng. Đây là tài sản chung của hộ ông Trần Đình S có nguồn gốc được nhà nước giao đất. Tại thời điểm Nhà nước giao đất, hộ ông Trần Đình S có tất cả 05 thành viên gồm: Ông Trần Đình S, bà Hà Thị L1, ông Trần Thanh H2, ông Trần Đình M và ông Trần Đình P.

Ngày 12/8/2007, ông Trần Đình S chết. Trước khi chết ông S không để lại di chúc định đoạt phần quyền sở hữu trong khối tài sản chung của hộ gia đình. Vì vậy phần quyền sử dụng đất của ông Trần Đình S được chia thừa kế theo pháp luật cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất, trong đó có ông Trần Đình P và ông Trần Đình M. Tại thời điểm mở thừa kế, do nguyên đơn còn nhỏ nên vẫn

chưa làm thủ tục phân chia. Sau khi cha nguyên đơn chết, mẹ nguyên đơn tái hôn và chuyển về Phan T2 sinh sống.

Năm 2019, nguyên đơn lập Văn bản thỏa thuận cử bà Hà Thị L1 (đồng thừa kế) đứng tên đại diện kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Sau khi đo đạc chuyên môn xác định thửa đất tái định cư nay là thửa số 155, tờ bản đồ số 39, diện tích 150m^2, loại đất ở nông thôn. Tuy nhiên, hồ sơ không thể thực hiện được do trên đất có nhà ở của gia đình ông Huỳnh Ngọc H, bà Phạm Thị T đang sử dụng. Ông Huỳnh Ngọc H bà Phạm Thị T xác định diện tích đất này đã sang nhượng bằng giấy tay của bà Hà Thị L1. Ông H còn cung cấp 01 "Giấy sang nhượng đất ở" (không ngày tháng năm) có chữ ký của bà L1, ông H2. Do không thống nhất được, nên vợ chồng ông H, bà T đã gửi đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai đến UBND xã T. Ngày 03/3/2022, UBND xã T đã tổ chức hòa giải nhưng kết quả không thành.

Nguyên đơn xác định, lô đất tái định K10, diện tích 150m^2 (ngang 6 dài 25m) tại khu tái định cư B tọa lạc tại thôn B, xã T, T, tỉnh Bình Thuận là tài sản chung của hộ ông Trần Đình S có nguồn gốc được nhà nước giao tái định cư. Nguyên đơn là thành viên có tên trong hộ tại thời điểm được nhà nước giao đất nên cũng có quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, ngày 12/8/2007, cha nguyên đơn ông Trần Đình S chết làm phát sinh quyền thừa kế của nguyên đơn đối với phần quyền của ông Trần Đình S trong khối tài sản chung của gia đình. Việc bà Hà Thị L1, ông Trần Thanh H2 tự ý định đoạt thuộc sở hữu chung, định đoạt tài sản thừa kế khi không có ý kiến của nguyên đơn là trái pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn vì vậy nay nguyên đơn yêu cầu:

Tòa án tuyên vô hiệu "Giấy nhượng đất ở" không ngày tháng năm giữa bà Hà Thị L1, ông Trần Thanh H2 và ông Huỳnh Ngọc H đối với thửa đất K10, diện tích 150m^2 (nay là thửa số 155, tờ bản đồ số 39, diện tích 150m^2), tọa lạc tại khu tái định cư B, xã T, thị xã L tỉnh Bình Thuận do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Buộc ông Huỳnh Ngọc H, bà Phạm Thị T phải tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại toàn bộ thửa đất số K10, diện tích 150m^2 (nay là thửa số 155, tờ bản đồ số 39, diện tích 150m^2), tọa lạc tại khu tái định cư B, xã T, thị xã L tỉnh Bình Thuận cho bà Hà Thị L1, ông Trần Thanh H2, ông Trần Đình P và ông Trần Đình M.

Ý kiến của bị đơn do người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Xuân L trình bày: Năm 2007, chồng bà Hà Thị L1 – ông Trần Đình S bị bệnh nặng không có tiền chữa trị, nên bà Hà Thị L1 có nhờ ông Tạ Quang T1 hiện thường trú tại khu tái định cư B, thôn B, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận mượn giúp số tiền 30.000.000 đồng để chữa bệnh cho chồng bà L1. Ông T1 có qua nói chuyện với

vợ chồng bị đơn nhờ vợ chồng bị đơn giúp đỡ trong lúc khó khăn, vợ chồng bị đơn cảm động nên đã đồng ý cho bà L1 mượn 30.000.000 đồng. Ông Tạ Quang T1 dẫn bà T đến nhà bà Hà Thị L1 để đưa tiền cho bà Hà Thị L1 mượn. Bà Hà Thị L1 nhận đủ tiền và có cho ông T1 500.000 đồng uống nước.

Thời gian sau, chồng bà L1 mất, bà Hà Thị L1 không trả tiền lại cho bị đơn mà chuyển nhượng thửa đất tại khu tái định cư B thuộc thôn B, xã T, thị xã L giá trị bằng số tiền bà Hà Thị L1 đã mượn là 30.000.000 đồng, vợ chồng bị đơn nhờ người làm giấy viết tay có chữ ký của chủ đất bà Hà Thị L1 và con trai Trần Thanh H2, người mua đất Huỳnh Ngọc H và người làm chứng Tạ Quang T1. Giấy viết tay được viết lại 01 bản và giao cho bà L1 01 bản viết lại, bản chính bị đơn giữ.

Từ năm 2007 đến năm 2013 trên thửa đất bị đơn không xây dựng gì. Năm 2014, bị đơn tiến hành xây dựng căn nhà cấp 4B diện tích 110m^2 còn lại làm sân. Sau khi xây dựng nhà xong, vợ chồng bị đơn nhờ vợ chồng con trai vào ở để canh giữ. Vợ chồng con trai bị đơn ở đến năm 2021 không xảy ra tranh chấp, khiếu nại gì của bà Hà Thị L1.

Năm 2020, bị đơn có đến nhà bà L1 để mượn các giấy tờ về xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L1 có đưa cho các loại giấy tờ sau: Giấy báo tử của ông Trần Đình S (chồng bà L1), sổ hộ khẩu, giấy chứng minh nhân dân, sau khi sao chụp xong thì bản chính bị đơn trả lại cho bà Hà Thị L1.

Đến năm 2021, bà Hà Thị L1 mời địa chính đến đo đạc gia đình bị đơn không biết nhưng nhờ hàng xóm phát hiện la lớn *"Nhà người ta"* thì bà Hà Thị L1 và cán bộ đo đạc bỏ đi. Chính vì sự việc trên nên gia đình bị đơn lo ngại bà Hà Thị L1 sẽ âm thầm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì vậy bị đơn có làm đơn gửi về Ủy ban nhân dân xã T để trình bày sự việc.

Vào năm 2022, Ủy ban nhân dân xã T có mời bị đơn và bà L1 đến hòa giải sự việc trên. Tuy nhiên không đạt yêu cầu của bà Hà Thị L1, bà Hà Thị L1 nói thửa đất đó là bà cho mượn nhưng không có giấy tờ chứng minh cho mượn hay cho thuê.

Nay gia đình bà L1 khởi kiện yêu cầu hủy giấy tay mua bán đất và buộc gia đình bị đơn trả đất bị đơn không đồng ý chấp nhận.

Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị L1 trình bày:

Gia đình bà có một thửa đất thuộc lô K10 được cấp theo dạng tái định cư tại khu tái định cư B mà hiện nay đang tranh chấp với ông Huỳnh Ngọc H, bà Phạm Thị T. Về nguồn gốc thửa đất, trước đây gia đình bà sống ở khu vùng trũng B. Đến năm 1999 vùng đất gia đình bà sinh sống bị sạt lở, do bà đang nuôi mẹ liệt sĩ và đang thờ cúng liệt sĩ Huỳnh Văn Đ1 chú ruột bà nên Nhà nước cấp cho một

lô đất tại khu tái định cư B có diện tích 6x25m. Khi nhà nước cấp là cấp cho hộ ông Trần Đình S, tại thời điểm cấp trong hộ gồm ông S, bà và các con là Trần Thanh H2, Trần Đình P, Trần Đình M. Năm 2007 ông S chết thì bà L1 có vào đất xây một kiềng đá chẻ, vì chưa mãn tang chồng nên bà chưa làm nhà được. Lúc này bà Phạm Thị T đến gặp bà và đề cập thuê lại diện tích đất để sử dụng thì bà không đồng ý thì bà T xin mượn tạm một thời gian thì bà đồng ý. Đến năm 2014, bà T nói rằng nếu cho mượn đất thì ký vào tờ giấy thể hiện việc cho mượn nên bà và con trai Trần Thanh H2 ký vào tờ giấy do bà T chuẩn bị trước. Giấy này lập thành 2 bản bà T giữ một bản, bà giữ một bản. Vì không biết chữ nên bà không biết nội dung trong tờ giấy đó là gì.

Bà thừa nhận có ký trong giấy sang nhượng đất còn nội dung thì do bà T viết và bà nghĩ rằng nội dung là giấy mượn đất. Bà T có đưa cho bà 20.000.000 đồng, để trả tiền đá và tiền công bà xây kiềng trên đất. Ngoài khoảng đó ra bà không nhận thêm khoảng nào khác từ bà T về việc mua bán đất.

Nay bà có ý kiến đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các con Trần Đình M, Trần Đình P.

Ý kiến ông Trần Thanh H2 trình bày: Khoảng năm 2014, ông có đi chơi về thì mẹ ông có kêu ông ký một tờ giấy nhưng ông không biết là giấy gì. Sau đó ông có hỏi mẹ ông giấy này là giấy gì thì mẹ ông nói là giấy cho cô T mượn đất để làm cá cơm, còn sau đó ông không biết gì hết.

Ý kiến người làm chứng ông Tạ Quang T1 trình bày: Ông là người giới thiệu cho vợ chồng ông H, bà T mua thửa đất của bà L1 với giá 30.000.000 đồng, bà L1 có cho ông 500.000 đồng. Khi mua bán có lập giấy tay vào năm 2007, người ghi giấy là ông Trịnh Hữu H3, các bên ký giấy tại nhà bà L1. Việc bà L1 và các con đã bán đất cho bà T, ông H là sự thật, vợ chồng ông H, bà T đã xây nhà ở từ lâu.

Ông Trịnh Hữu H3 trình bày: Ông có biết việc mua đất giữa bà L1 và bà T, ông H. Về ngày tháng thì ông không nhớ cụ thể nhưng khoảng cuối năm 2007 bà Phạm Thị T và ông Huỳnh Ngọc H có đến nhờ ông viết giúp tờ giấy nhượng đất ở giữa vợ chồng bà T, ông H với bà Hà Thị L1. Địa điểm viết giấy mua bán là tại nhà của ông đang ở là thôn H chứ không phải là chỗ đất hai bên chuyển nhượng.Theo như nội dung vợ chồng bà T ông H nói với ông là: Chồng bà L1, là ông Trần Đình S bệnh rất nặng, nhà bà L1 khó khăn không có tiền chữa trị có nhờ ông T1 làm mối mượn tiền của bà T, ông H 30.000.000 đồng để chữa trị. Gia đình bà L1 rất khó khăn nên bà T, ông H đồng ý giúp đỡ cho mượn tiền 30.000.000 đồng. Sau một thời gian lâm bệnh thì chồng bà L1 là ông S qua đời, bà L1 không

có tiền trả lại cho ông H bà T nên kêu bán thửa đất khu tái định cư Ba Đăng cho bà T, ông Hồng b với số tiền đã mượn là 30.000.000 đồng. Sau khi ông nghe nội dung xong thì ông viết giấy và đưa cho bà T, ông H đi ký tên còn ông không ký tên trong giấy viết nhượng đất ở.

Tại thời điểm ông viết giấy, ngoài ông không có ai, vì trước đó bà T, ông H đến nhờ ông viết giấy và nói nội dung ông nhận lời, nhớ nội dung để viết. Sau khi viết xong thì vợ chồng bà T, ông H đến lấy giấy và đưa đi ký. Lẽ ra sau khi bà L1 ký tên xong về đưa giấy lại cho ông ghi ngày tháng vào nhưng bà T, ông H không đưa lại nên trong giấy không thể hiện ngày tháng. Hiện nay bà Hà Thị L1 cho rằng, bà L1 chỉ cho bà T, ông H mượn đất, theo ông thì bà L1 nói như vậy là không đúng. Vì ông là người viết giấy nhượng đất ở cho hai bên, bà L1 đã bán đất cho bà T, ông H vì hai bên có mua bán mới nhờ ông viết giấy. Từ năm 2007 đến khi bà T, ông H làm nhà năm 2014 đến năm 2021 bà L1 không có ý kiến phản đối nên ông nghĩ đất bà L1 đã bán là đúng. Ông biết tại khu vực đất tái định cư rất nhiều người mua bán như trường hợp của bà L1 nhưng họ đều tuân thủ không ai kiện thưa như bà L1. Bà Hà Thị L2 trong giấy nhượng đất ở chính là bà *L1* vợ ông S và là mẹ của Trần Thanh H2. Vì tên L1 là danh từ riêng nên tôi không biết viết thế nào vì họ không có giấy tờ tùy thân tại lúc viết nên tôi tưởng là L2.

Tại biên bản định giá ngày 27/10/2022 thể hiện: Đất có giá 10.000.000/m^2, Căn nhà có giá 366.508.800 đồng; Mái che có giá trị 1.574.400 đồng

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 và khoản 14 của Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điểm b khoản 1 Điều 127, điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Điểm b.3, tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Khoản 1 Điều 26, Điểm a, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1 14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình M và ông Trần Đình P về việc. Tuyên vô hiệu " Giấy nhượng đất ở" không ngày tháng năm giữa bà Hà Thị L1, ông Trần Thanh H2 và ông Huỳnh Ngọc H đối với thửa đất K10, diện tích 150m^2 (nay là thửa số 155, tờ bản đồ số 39, diện tích 150m^2), tọa lạc tại khu tái định cư B, xã T, thị xã L tỉnh Bình Thuận do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình M và ông Trần Đình P về việc buộc ông Huỳnh Ngọc H, phạm Thị Thanh p tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại toàn bộ thửa đất số K10, diện tích 150m^2 (nay là thửa số 155, tờ bản đồ số 39, diện tích 150m^2), tọa lạc tại khu tái định cư B, xã T, thị xã L tỉnh Bình Thuận cho bà Hà Thị L1, ông Trần Thanh H2, ông Trần Đình P và ông Trần Đình M.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 29/11/2023, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án hoặc nếu không cần thiết thì tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hủy án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thị xã L, ông Trần Đình N và ông Trần Đình M1 tham gia tố tụng.

Bị đơn đề giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất giữa nguyên đơn với bị đơn.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên kháng cáo không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Đình M và ông Trần Đình P làm trong thời hạn và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định. Nội dung kháng cáo nằm trong phạm vi của bản án sơ thẩm, nên được xem xét và giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Đối tượng tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa bàn xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết theo

thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã La Gi theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Việc xác định quan hệ tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm là đảm bảo đúng quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Đình M và Trần Đình P, yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì không đưa UBND thị xã L, ông Trần Đình N và Trần Đình M1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Hội đồng xét xử thấy:

Trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cũng như người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hà Thị L1, ông Trần Thanh H2 đều khẳng định tại thời điểm giao đất hộ ông Trần Đình S gồm có: ông Trần Đình S, bà Hà Thị L1, ông Trần Thanh H2, ông Trần Đình M và Trần Đình P. Lời khai này phù hợp với công văn số 2544/UBND-TNMT ngày 22/8/2023 của UBND thị xã L và danh sách trích ngang các hộ di dân vào vùng dự án do UBND xã T lập 25/10/2005.

Theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: *"Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự là người tuy không khởi kiện, không bị kiện, nhưng việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ nên họ được tự mình đề nghị hoặc các đương sự khác đề nghị và được Tòa án chấp nhận đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*

Trường hợp việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của một người nào đó mà không có ai đề nghị đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì Tòa án phải đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan".

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm thì nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án và cũng không có ai khác đề nghị đưa UBND thị xã L, ông Trần Đình S và ông Trần Đình M1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên. Mặt khác, Tòa án nhận thấy UBND thị xã L, ông Trần Đình S và ông Trần Đình M1 cũng không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ khi giải quyết vụ án tranh chấp này. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn về yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì không đưa UBND thị xã L, ông Trần Đình N và Trần Đình M1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét về nội dung vụ án:

Nguyên đơn Trần Đình M và Trần Đình P yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu

"Giấy nhượng đất ở" không ngày tháng năm giữa bà Hà Thị L1, ông Trần Thanh H2 và ông Huỳnh Ngọc H đối với thửa đất K10, diện tích 150m^2 (nay là thửa số 155, tờ bản đồ số 39, diện tích 150m^2), tọa lạc tại khu tái định cư B, xã T, thị xã L tỉnh Bình Thuận do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Buộc ông Huỳnh Ngọc H, bà Phạm Thị T phải tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại toàn bộ thửa đất số K10, diện tích 150m^2 (nay là thửa số 155, tờ bản đồ số 39, diện tích 150m^2), tọa lạc tại khu tái định cư B, xã T, thị xã L tỉnh Bình Thuận cho bà Hà Thị L1, ông Trần Thanh H2, ông Trần Đình P và ông Trần Đình M.

[3.1] Xét giao dịch chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều xuất trình "Giấy nhượng đất ở" không ngày tháng năm. Về hình thức, hai "Giấy nhượng đất ở" không giống nhau nhưng về nội dung đều giống nhau và đều có chữ ký xác nhận của bà Hà Thị L1, Trần Thanh H2 và Tạ Quang T1. Các bên không thống nhất về xuất xứ nhưng thống nhất về nội dung thể hiện trong "Giấy nhượng đất ở" và các bên xác định thời điểm lập giấy vào khoảng cuối năm 2007 sau khi ông Trần Đình S chết. Theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh: "*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh.* Các đương sự đều thống nhất với nội dung thỏa thuận ghi trong hợp đồng.

[3.2] Về hình thức: Giao dịch chuyển nhượng đất thể hiện qua "Giấy nhượng đất ở" không ngày tháng do bị đơn cung cấp có chữ ký bên nhượng đất là bà Hà Thị L1 và ông Trần Thanh H2 không được công chứng hoặc chứng thực là vi phạm về hình thức theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 quy định: *"Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".*

"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất"

Từ quy định trên cho thấy, giao dịch chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện qua "Giấy nhượng đất ở" là vi phạm về hình thức.

[3.3] Về chủ thể tham gia giao dịch: Thửa đất số K10, diện tích 150m^2 (nay là thửa số 155, tờ bản đồ số 39, diện tích 150m^2), tọa lạc tại khu tái định cư B, xã T, thị xã L tỉnh Bình Thuận được các cơ quan chức năng xác định cấp cho hộ ông

Trần Đình S. Tại thời điểm cấp đất hộ ông Trần Đình S gồm có: Ông Trần Đình S, bà Hà Thị L1, ông Trần Thanh H2, ông Trần Đình P và ông Trần Đình M. Tại thời điểm chuyển nhượng đất, ông Trần Đình P và ông Trần Đình M chưa đủ tuổi ký kết giao dịch dân sự nên chỉ có bà Hà Thị L1 và Trần Thanh H2 đại diện ký kết là phù hợp về chủ thể.

[3.4] Về điều kiện chuyển nhượng: Thửa đất số K10, diện tích 150m^2 (nay là thửa số 155, tờ bản đồ số 39, diện tích 150m^2), tọa lạc tại khu tái định cư B, xã T, thị xã LaGi tỉnh B được các cơ quan chức năng xác định cấp cho hộ ông Trần Đình S. Tuy nhiên, đây là chủ trương về tái định cư, thực tế đã bàn giao đất nhưng hộ ông Trần Đình S chưa làm thủ tục để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng các bên giao dịch chuyển nhượng là vi phạm điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 quy định "Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110; khoản 2 và khoản 3 Điều 112; các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113; khoản 2 Điều 115; điểm b khoản 1, các điểm b, c, d, đ và e khoản 3 Điều 119; điểm b khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật này khi có các điều kiện sau đây: a) *Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*

[3.5] Về thực hiện giao dịch: Sau khi xác lập giao dịch chuyển nhượng đất thể hiện tại "Giấy nhượng đất ở", bên chuyển nhượng bà Hà Thị L1, Trần Thanh H2 đã bàn giao thửa đất số K10 cho bị đơn quản lý và sử dụng từ năm 2007, đến năm 2014 bị đơn đã xây dựng nhà cấp 04 kiên cố và sử dụng ổn định nhưng bà Hà Thị L1 và các con cũng không phản đối. Bị đơn cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

[3.6] Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa phúc thẩm bà Hà Thị L1 cho rằng vào năm 2007 bà chỉ thỏa thuận cho vợ chồng bà Phạm Thị T thuê đất để làm cá cơm và vợ chồng bà T có trả cho bà số tiền thuê là 20.000.000 đồng; nhưng do không biết chữ nên bà T yêu cầu ký vào "Giấy nhượng đất ở" nên bà L1 đã ký. Lời khai này của bà Hà Thị L1 không được bị đơn thừa nhận và bà L1 cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Mặt khác, tại phiên tòa ông Trần Thanh H2 (là con trai của bà Hà Thị L1) khẳng định diện tích đất tranh chấp đã được gia đình ông chuyển nhượng và bàn giao cho gia đình bà Phạm Thị Thanh quản l sử dụng từ năm 2007 đến nay; ông H2 cho rằng việc bà L1 trình bày là cho bà Phạm Thị T thuê đất là không có căn cứ vì số tiền 30.000.000 đồng mà vợ

chồng bà T trả vào năm 2007 có giá trị rất lớn, hơn nữa nếu thỏa thuận cho thuê đất thì sao không có thời hạn thuê.

[3.7] Mặc dù, việc sang nhượng đất giữa bà Hà Thị L1, ông Trần Thanh H2 với bị đơn là vi phạm về hình thức và điều kiện chuyển nhượng đất theo quy định tại điểm a.4 và a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tuy nhiên, tại điểm b.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, quy định: *"Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng*". Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy nhượng đất ở" không ngày tháng năm giữa bà Hà Thị L1, ông Trần Thanh H2 với vợ chồng ông Huỳnh Ngọc H và bà Phạm Thị T đối với thửa đất K10, diện tích 150m^2 (nay là thửa số 155, tờ bản đồ số 39, diện tích 150m^2), tọa lạc tại khu tái định cư B, xã T, thị xã L tỉnh Bình Thuận được công nhận. Do đó, nguyên đơn yêu cầu buộc ông Huỳnh Ngọc H, bà Phạm Thị T phải tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại toàn bộ thửa đất số K10, diện tích 150m^2 (nay là thửa số 155, tờ bản đồ số 39, diện tích 150m^2), tọa lạc tại khu tái định cư B, xã T, thị xã L tỉnh Bình Thuận cho bà Hà Thị L1, ông Trần Thanh H2, ông Trần Đình P và ông Trần Đình M là không có căn cứ.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với các quy định của pháp luật. Tuy nhiên, để đảm bảo việc thi hành án và giải quyết toàn diện vụ án. Tòa án cấp phúc thẩm sửa cách tuyên án đối với phần quyết định của Bản án sơ thẩm số: 70/2023/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi.

[4] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là đúng pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

[5.1] Án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu toàn bộ án phí theo quy định.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy đinh.

Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng

nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Đình M và Trần Đình P: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 17/711/2023 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi.

Căn cứ: Khoản 3 và khoản 14 của Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điểm b khoản 1 Điều 127, điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Điểm b.3, tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Khoản 1 Điều 26, Điểm a, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1 14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình M và ông Trần Đình P về việc tuyên vô hiệu *"Giấy nhượng đất ở"* không ngày tháng năm giữa bà Hà Thị L1, ông Trần Thanh H2 và ông Huỳnh Ngọc H đối với thửa đất K10, diện tích 150m^2 (nay là thửa số 155, tờ bản đồ số 39, diện tích 150m^2), tọa lạc tại khu tái định cư B, xã T, thị xã L tỉnh Bình Thuận do vi phạm điều cấm của pháp luật.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình M và ông Trần Đình P về việc buộc ông Huỳnh Ngọc H, bà Phạm Thị T phải tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại toàn bộ thửa đất số K10, diện tích 150m^2 (nay là thửa số 155, tờ bản đồ số 39, diện tích 150m^2), tọa lạc tại khu tái định cư B, xã T, thị xã L tỉnh Bình Thuận cho bà Hà Thị L1, ông Trần Thanh H2, ông Trần Đình P và ông Trần Đình M.

1.3 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà Thị L1, ông Trần Thanh H2 và ông Huỳnh Ngọc H đối với thửa đất K10, diện tích 150m^2 (nay là thửa số 155, tờ bản đồ số 39, diện tích 150m^2), tọa lạc tại khu tái định cư B, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận có hiệu lực pháp luật.

Ông Huỳnh Ngọc H và bà Phạm Thị T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, cập nhật biến động theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Đình P và ông Trần Đình M phải chịu phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 4.200.000 đồng (đã nộp đủ).

3. Về án phí:

3.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Đình P và ông Trần Đình M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu không được chấp nhận và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu buộc tháo dỡ tài sản (tổng cộng 600.000 đồng). Được khấu trừ vào số tiền 28.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005142 ngày 30/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi. H4 lại cho ông Trần Đình M và ông Trần Đình P 28.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí nộp thừa.

3.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Đình M và Trần Đình P mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 29 tháng 11 năm 2023, ông Trần Đình M và Trần Đình P đã nộp 600.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0002260 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã La Gi được chuyển thành án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Lê Phương Phạm Phong Lan **Vũ Thị Thanh Hòa**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND thị xã La Gi;
- VKSND thị xã La Gi;
- Chi cục THADS thị xã La Gi;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

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

Vũ Thị Thanh Hòa

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Nguyễn Lê Phương

Phạm Phong Lan

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Thị Thanh Hòa