

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 69/2024/DS-PT
Ngày 14-3-2024
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 AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Ngọc Phi.

Các Thẩm phán:

Ông Lưu Hữu Giàu;

Ông Nguyễn Hoàng Thám.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Bé Thơ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:**
Ông Phạm Trường San – Kiểm sát viên.

Từ ngày 11 đến ngày 14 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 25/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 190/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 28/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 01 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 57/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông Trần Thanh H, sinh năm 1976 (có mặt);

2. Bà Đỗ Bích T, sinh năm 1982 (có mặt);

Cùng nơi cư trú: Khóm S, phường T, thị xã T, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trịnh Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 2001; nơi cư trú: Khóm S, phường N, thị xã T, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 17/6/2023) (vắng mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1975 (vắng mặt);

2. Bà Huỳnh Thị Kim T2, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1978; nơi cư trú: Số B, đường T, tổ H, khóm C, phường V, thành phố C, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Nhựt D, sinh năm 1994; nơi cư trú: Số C T, khóm E, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 17/02/2024) (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Thanh H và bà Đỗ Bích T (sau đây gọi tắt là ông H, bà T) trình bày:

Ngày 19/4/2022, ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Thị Kim T2 (sau đây gọi tắt là ông T1, bà T2) lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông H và bà T quyền sử dụng đất (có công chứng), gồm: Diện tích 454,8m² đất ở và trồng cây lâu năm (sau đây viết tắt là đất ONT, CLN) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSD đất) số H00743nF ngày 18/8/2006 do ông T1 và bà T2 đứng tên; diện tích 1.198,8m² đất ONT thuộc GCN QSD đất số H00774nF ngày 18/8/2006 do ông T1 và bà T2 đứng tên. Giá chuyển nhượng thực tế là 3.400.000.000đ (giá ghi tại hợp đồng chuyển nhượng có công chứng là 500.000.000đ).

Ông H, bà T có nộp hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh C (sau đây viết tắt là VPĐKKĐĐ Châu Phú) để chuyển quyền sử dụng đất; do phát sinh thủ tục chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất nên ông H và bà T chưa được cấp GCN QSD đất. Sau đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú ra quyết định tạm dừng đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng quyền sử dụng đất do ông T1 và bà T2 đứng tên theo GCN QSD đất nêu trên.

Ông H, bà T nộp đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (sau đây viết tắt là HĐCN QSD) đất diện tích 454,8m² và diện tích 1.198,8m² lập ngày 19/4/2022 giữa ông T1, bà T2 với ông H, bà T.

Quá trình giải quyết vụ án, ông H và bà T rút một phần yêu cầu khởi kiện về diện tích 1.198,8m² đất.

Nay ông H, bà T yêu cầu công nhận một phần HĐCN QSD diện tích 454,8m² đất lập ngày 19/4/2022 giữa ông T1, bà T2 với ông H, bà T; yêu cầu hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân

(sau đây viết tắt là TAND) huyện Châu Phú đối với diện tích 454,8m² đất (tại Bản án số: 145/2022/DS-ST ngày 21/7/2022 của TAND huyện Châu Phú).

Bị đơn ông T1, bà T2: Vắng mặt trong quá trình tố tụng; hồ sơ vụ án không có văn bản trình bày ý kiến của ông T1, bà T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L (sau đây gọi tắt là ông L): Vắng mặt trong quá trình tố tụng; hồ sơ vụ án không có văn bản trình bày ý kiến của ông L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 190/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của TAND huyện Châu Phú tuyên xử:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T về diện tích 20,7m² đất thuộc thửa số 26, tờ bản đồ số 29 và diện tích 1.198,8m² thuộc thửa số 24-25, tờ bản đồ số 29.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà T:

+ Công nhận một phần HĐCN QSD đất ngày 19/4/2022 giữa ông H, bà T với ông T1, bà T2. Ông H và bà T được quyền sử dụng diện tích 434,1m² đất thuộc thửa số 26, tờ bản đồ 29 theo GCN QSD đất số H00743nF cấp ngày 18/8/2006 do ông T1, bà T2 đứng tên, VPĐKKĐ Châu Phú chỉnh lý biên động ngày 17/3/2021. Vị trí đất thể hiện tại các điểm 31, 32, 34, 35, 36 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 30/12/2022.

+ Ông H, bà T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biên động quyền sử dụng đất theo quy định.

- Kiến nghị TAND huyện Châu Phú hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 08/2022/QĐ-BPKCTT ngày 12/7/2022 của TAND huyện Châu Phú.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 25/9/2023, ông L kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy Bản án số: 190/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của TAND huyện Châu Phú do không tổng đạt quyết định hoãn phiên tòa cho ông L.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn trình bày: HĐCN QSD đất đã giao nhận đủ tiền cho ông T1 nhận nhưng biên nhận giao tiền đã thất lạc; hiện nay, nguyên đơn chưa sử dụng đất. Việc không thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất được là do cơ quan thi hành án có văn bản ngăn chặn để tiến hành thủ tục thi hành án cho ông L (do ông T1 và bà T2 nợ ông L theo bản án đã có hiệu lực pháp luật). Nay nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông L.

- Bị đơn: Vắng mặt.

- Người đại diện của ông L trình bày: Ông L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: Yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 190/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của TAND huyện Châu Phú do vi phạm thủ tục tố tụng không tổng đạt quyết định hoãn phiên tòa cho ông L nên ông L không biết ngày xét xử để tham gia phiên tòa sơ thẩm và làm ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của ông L. Về nội dung: Ông L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì ông T1, bà T2 lập hợp đồng giả tạo để trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ông L; diện tích 434,1m² đất đã được duy trì tại Bản án số 145 ngày 21/7/2022 đã có hiệu lực pháp luật; hiện đang kê biên để thi hành án cho ông L và nhiều chủ nợ khác theo bản án có hiệu lực pháp luật (ông L có cung cấp tại cấp phúc thẩm).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

- Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông L; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 190/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của TAND huyện Châu Phú, tỉnh An Giang: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên bố HĐCN QSD diện tích 434,1m² đất ngày 19/4/2022 giữa ông T1, bà T2 với ông H, bà T vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức:

[1.1] Ông L nộp đơn kháng cáo trong thời hạn pháp luật quy định và có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó, cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Tòa án đã triệu tập bị đơn hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng bị đơn vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử mở phiên tòa xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Quá trình tố tụng, cấp sơ thẩm có thông báo ông L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; có mở phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; có ban hành thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không thực hiện thủ tục tổng đạt cho ông L thông báo về việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; không tổng đạt cho ông L thông báo về kết quả phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.

Cấp sơ thẩm ra quyết định hoãn phiên tòa do bị đơn và ông L vắng mặt lần thứ nhất; tuy nhiên, cấp sơ thẩm không tổng đạt cho ông L quyết định hoãn phiên tòa và cũng không triệu tập ông L tham gia phiên tòa.

Như vậy, cấp sơ thẩm thực hiện thủ tục tố tụng không đúng quy định tại khoản 12 Điều 70, điểm a khoản 1 Điều 73, khoản 1 Điều 208, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 3 Điều 233 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Cấp phúc thẩm không khắc phục được những thiếu sót của cấp sơ thẩm.

Do đó, ông L kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là có cơ sở, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 190/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của TAND huyện Châu Phú.

[3] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, ông L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L.
2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 190/2023/DS-ST ngày 23/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.
3. Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.
4. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0015326 ngày 27/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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, 7, 7a, 7b và 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV và THA tỉnh;
- TAND H. Châu Phú;
- Chi cục THADS H. Châu Phú;
- Tòa Dân sự;
- Dương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Ngô Ngọc Phỉ