

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **79/2021/DS-PT**

Ngày: 01- 6 - 2021

*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 PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán:

Ông Lê Quang Ninh

Ông Bùi Văn Bình

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Nguyễn Thị Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 25/5/2021 và 01/6/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 02/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2020/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2021/QĐXXPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2021, **Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2021/QĐ-PT ngày 04/5/2021** giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1980. Địa chỉ: Khu 7, xã X, huyện T, tỉnh Phú Thọ (**vắng mặt**).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Mai T, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (**vắng mặt**).

- *Bị đơn:* 1. Ông Nguyễn Công H1, sinh năm 1973 (**vắng mặt**).

2. Bà Phạm Thị Ngọc H2, sinh năm 1980 (**vắng mặt**).

Cùng địa chỉ: tổ 18, ấp M, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

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

1. Bà Nguyễn Thị Phương T1, sinh năm 1956. Địa chỉ: Tổ 18, ấp M, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (**xin vắng mặt**)
 2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1961 (**vắng mặt**)
 3. Bà Lê Thị Mỹ H3, sinh năm 1961 (**vắng mặt**)
- Cùng địa chỉ: ấp A, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Mai T trình bày:

Ngày 21/5/2018, ông Nguyễn Mạnh H nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Công H1, bà Phạm Thị Ngọc H2 thửa đất có diện tích khoảng 80m², thuộc thửa số 625 **tờ bản đồ** số 7, xã T; đất tọa lạc tại tổ 18, ấp M, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Đất đã được UBND huyện Đ cấp **giấy** chứng nhận quyền sử dụng đất số 00478/QSĐĐ/531/QĐ-UB (H) ngày 02/12/1998 mang tên bà Nguyễn Thị Phương T1, sinh năm 1969, địa chỉ: ấp M, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Nguồn gốc đất này do bà Nguyễn Thị Phương T1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Công H1, bà Phạm Thị Ngọc H2. Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là căn nhà tạm gắn liền với quyền sử dụng đất khi chuyển nhượng là 270.000.000đồng. Ông Nguyễn Mạnh H đã trả đủ tiền cho ông Nguyễn Công H1, bà Phạm Thị Ngọc H2, nhận đất và nhà ở ổn định từ năm 2018 đến nay.

Sau khi nhận đất, ông Nguyễn Mạnh H đã đập bỏ căn nhà tạm đã có trước đó và tiến hành xây dựng trên đất 01 căn nhà diện tích khoảng 100m² (có gác lửng). Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, các bên chưa làm thủ tục sang tên trong **giấy** chứng nhận quyền sử dụng đất do giữa bà Nguyễn Thị Phương T1 và bà Phạm Thị Minh T3 (hàng xóm sử dụng đất liền kề) có tranh chấp với nhau và Tòa án đang thụ lý giải quyết. Đến khoảng đầu năm 2019, tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Phương T1 và bà Phạm Thị Minh T3 đã được giải quyết xong; ông Nguyễn Mạnh H yêu cầu ông Nguyễn Công H1, bà Phạm Thị Ngọc H2 làm thủ tục sang tên trong **giấy** chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Nguyễn Công H1, bà Phạm Thị Ngọc H2 không thực hiện mà lẩn tránh.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông Nguyễn Mạnh H khởi kiện ông Nguyễn Công H1, bà Phạm Thị Ngọc H2, yêu cầu Tòa án công nhận Hợp **đồng** chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Nguyễn Mạnh H và ông Nguyễn Công H1, bà Phạm Thị Ngọc H2 ngày 21/5/2018; Công nhận cho ông Nguyễn Mạnh H được quyền sử dụng phần đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích 80m² nói trên.

Bị đơn ông Nguyễn Công H1, bà Phạm Thị Ngọc H2 trình bày:

Năm 2018, ông Nguyễn Công H1 cùng vợ là bà Phạm Thị Ngọc H2 có sang nhượng cho ông Nguyễn Mạnh H thửa đất có diện tích **8mx10m** tọa lạc tại tổ 18, ấp M, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước với giá 270.000.000đồng. Các bên thỏa thuận bên nhận sang nhượng sẽ tự mình làm thủ tục sang tên trong **giấy** chứng nhận quyền sử dụng đất, đã giao nhận đất và giao nhận đủ tiền từ năm 2018 đến nay không có tranh chấp. Nay ông Nguyễn Mạnh H khởi kiện ông Nguyễn Công H1, bà Phạm Thị Ngọc H2 liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì ông Nguyễn Công H1, bà Phạm Thị Ngọc H2 không có ý kiến gì. Do bận công việc, ông Nguyễn Công H1, bà Phạm Thị Ngọc H2 xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Phương T1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Phương T1 có sử dụng phần đất có diện tích 192m² thuộc thửa số 625 **tờ bản đồ** số 7 xã T, đất tọa lạc tại tổ 18, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Vào khoảng năm 2012-2013, bà Nguyễn Thị Phương T1 có sang nhượng lại cho bà Lê Thị Mỹ H3 (chị dâu) phần đất diện tích khoảng 80m² tiếp giáp đường tổ 18 và hành lang đường điện 500KV với giá 20.000.000đồng; bà Nguyễn Thị Phương T1 đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho bà H3 sử dụng. Sau này, bà Lê Thị Mỹ H3 sang nhượng lại cho ông Nguyễn Công H1, bà Phạm Thị Ngọc H2; ông H1, bà H2 sang nhượng lại cho ông Nguyễn Mạnh H. Các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đất, giao tiền, hiện giữa bà Nguyễn Thị Phương T1 và những bên liên quan không có tranh chấp với nhau. Khi bà Nguyễn Thị Phương T1 sang nhượng cho bà Lê Thị Mỹ H3 thửa đất trên là đất trống, sau đó những người nhận sang nhượng lại sau này đã xây dựng nhà ở kiên cố trên đất.

Nay giữa ông Nguyễn Mạnh H, bà Phạm Thị Ngọc H2, ông Nguyễn Công H1 có tranh chấp đối với thửa đất nói trên thì bà Nguyễn Thị Phương T1 không có ý kiến gì; trường hợp Tòa án công nhận cho người nào được quyền sử dụng đất thì bà Nguyễn Thị Phương T1 sẽ tạo điều kiện cho người được quyền sử dụng đất theo phán quyết của Tòa án sang tên trong **giấy** chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ).

Do bận công việc, bà Nguyễn Thị Phương T1 xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ H3 trình bày:

Vào khoảng năm 2012-2013, bà Lê Thị Mỹ H3 có nhận sang nhượng từ bà Nguyễn Thị Phương T1 thửa đất có diện tích 50m² tọa lạc tại tổ 18, ấp M, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước với giá 30.000.000đồng. Sau đó, do không có nhu cầu sử dụng, bà Lê Thị Mỹ H3 đã sang nhượng lại thửa đất này cho bà Nguyễn Thị T2 (mẹ ruột của bà Phạm Thị Ngọc H2). Các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đất, giao tiền, không có tranh chấp với nhau. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trên đất không có tài sản gì.

Nay giữa ông Nguyễn Mạnh H, bà Phạm Thị Ngọc H2, ông Nguyễn Công H1 có tranh chấp đối với thửa đất nói trên thì bà Lê Thị Mỹ H3 không có ý kiến gì. Do bận công việc, bà Lê Thị Mỹ H3 xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Bà Nguyễn Thị T2 là mẹ ruột của bà Phạm Thị Ngọc H2, mẹ vợ của ông Nguyễn Công H1. Vào khoảng năm 2013 - 2014, bà Nguyễn Thị T2 có nhận sang nhượng từ bà Lê Thị Mỹ H3 thửa đất có diện tích 50m² tọa lạc tại tổ 18, ấp M, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước với giá 32.000.000đồng. Do diện tích đất nhỏ, hẹp nên bà Nguyễn Thị T2 đã nhận sang nhượng thêm từ bà Nguyễn Thị Phương T1 phần đất **3mx10m** liền kề với thửa đất nêu trên với giá 18.000.000đồng.

Sau khi nhận sang nhượng, bà Nguyễn Thị T2 đã xây dựng nhà trên đất và tặng cho con gái, con rể là bà Phạm Thị Ngọc H2, ông Nguyễn Công H1 cả đất và nhà. Sau đó, do không có nhu cầu sử dụng, bà Phạm Thị Ngọc H2, ông Nguyễn Công H1 đã sang nhượng lại thửa đất này cho ông Nguyễn Mạnh H với giá 270.000.000đồng. Các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đất, giao tiền, không có tranh chấp với nhau.

Nay giữa ông Nguyễn Mạnh H, bà Phạm Thị Ngọc H2, ông Nguyễn Công H1 có tranh chấp đối với thửa đất nói trên thì bà Nguyễn Thị T2 không có ý kiến gì. Do bận công việc, bà Nguyễn Thị T2 xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2020/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

“Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 21/5/2018 giữa ông Nguyễn Mạnh H và ông Nguyễn Công H1, bà Phạm Thị Ngọc H2.

*Giao cho ông Nguyễn Mạnh H được quyền sử dụng đối với thửa đất diện tích **66m²** thuộc thửa số 625 tờ bản đồ số 7 xã T (nay là thửa 145 tờ bản đồ số 55 xã T, diện tích, kích thước thể hiện theo Sơ đồ đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 23/7/2020 kèm theo Bản án này), đất tọa lạc tại tổ 18, ấp M, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, đã được UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH-03802/Tân Tiến ngày 15/12/2015 đứng tên bà Nguyễn Thị Phương T1 theo hình thức cùng sử dụng chung với bà Nguyễn Thị Phương T1; và sở hữu tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên là 01 căn nhà xây diện tích 50 m².*

Ông Nguyễn Mạnh H, bà Nguyễn Thị Phương T1 có nghĩa vụ phối hợp với nhau, liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để khai, đăng ký điều chỉnh

lại tên người sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên theo trình tự, thủ tục mà pháp luật quy định.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền truy thu số tiền phí, lệ phí theo quy định khi thực hiện việc sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên liên quan”.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và các chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/12/2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án sơ thẩm 40/2020/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có các vi phạm như sau:

- Tại đơn khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh H (BL 04) và trong suốt quá trình tham gia tố tụng, ông H và ông Nguyễn Mai T (là người đại diện theo ủy quyền) chỉ yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết với ông Nguyễn Công H1, bà Phạm Thị Ngọc H2 ngày 21/5/2018, công nhận cho ông H được quyền sử dụng phần đất có diện tích là 80 m². Tuy nhiên, Tòa án tuyên xử ông Nguyễn Mạnh H đồng sở hữu chung với bà Nguyễn Thị Phương T1 là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn quy định tại Điều 5, Điều 244 BLTTDS.

- Việc Tòa án công nhận cho ông Nguyễn Mạnh H đứng tên chung trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Phương T1 gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích đến những người đã nhận chuyển nhượng và đang sinh sống trên đất của bà T1 mà chưa được công nhận quyền sử dụng đất (BL 18).

- Tòa án căn cứ Điều 129, 501, 502, 503, 504 Bộ luật dân sự năm 2015 công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 21/5/2018 giữa ông Nguyễn Mạnh H và ông Nguyễn Công H1, bà Phạm Thị Ngọc H2 là không đúng quy định của pháp luật. Bởi lẽ:

+ Về hình thức của hợp đồng: căn cứ điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 quy định như sau:

“...3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này”.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Mạnh H và ông Nguyễn Công H1, Phạm Thị Ngọc H2 không được công chứng tại cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về phần hình thức của hợp đồng.

+ Về nội dung của hợp đồng: căn cứ Quyết định số 39/2008/QĐ-UBND ngày 30/7/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước quy định:

“Điều 4. Hạn mức tách thửa đất nông nghiệp

1. Đất nông nghiệp tại các phường thuộc thị xã Đồng Xoài, các thị trấn thuộc các huyện: Diện tích tách thửa tối thiểu là 500 m² (Năm trăm mét vuông).

2. Đất nông nghiệp tại các xã còn lại thuộc thị xã Đồng Xoài và các huyện: Diện tích tách thửa tối thiểu là 1.000 m² (Một ngàn mét vuông)...”.

Điều 29 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định:

“Điều 29. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu

1. ...

2. Không được công chứng, chứng thực, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không được làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.”

Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

“Điều 408. Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được

1. Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu.

2. Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được...”.

Do các bên kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất không thể tách thửa để công nhận quyền sở hữu đối với tài sản trên nên thuộc trường hợp là đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 BLDS. Vì vậy, hợp đồng mà ông Nguyễn Công H1, bà Phạm Thị Ngọc H2 bán đất cho ông Nguyễn Mạnh H vào ngày 21/5/2018 là vô hiệu.

Mặt khác, căn cứ quy định tại Điều 5, Điều 6 Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước:

“Điều 5. Điều kiện cụ thể được tách thửa đất nông nghiệp

1. Diện tích tối thiểu bao gồm phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại được quy định như sau:

a) Đất nông nghiệp tại các phường, thị trấn là 500 m²;

b) Đất nông nghiệp tại xã là 1.000 m²;

c) Kích thước tối thiểu chiều rộng của thửa đất nông nghiệp phải bằng hoặc lớn hơn kích thước tối thiểu chiều rộng của thửa đất ở được quy định tại khoản 2 Điều 6 Quy định này...”

Đồng thời, căn cứ Phiếu trả hồ sơ số 1283/CN-VPĐKĐĐ ngày 15/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ kèm theo một số tài liệu cung cấp. Diện tích đất mà ông H yêu cầu tách thửa có lẫn một phần diện tích của thửa đất số 626, tờ số 7 và không phù hợp với quy định của pháp luật. Vì những lý do trên, không chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh H.

Thứ tư, nguồn gốc đất do bà Nguyễn Thị Phương T1 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Mỹ H3, năm 2013, bà Lê Thị Mỹ H3 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T2. Bà T2 cho con gái là bà Phạm Thị Ngọc H2 và ông Nguyễn Công H1. Đến năm 2018, ông H1 và bà H2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Mạnh H với giá 270.000.000 đồng. Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có công chứng của cơ quan có thẩm quyền (vi phạm về mặt hình thức) từ đó dẫn đến việc chuyển nhượng qua nhiều người, nhiều lần nhưng không đóng thuế đã gây ảnh hưởng, thất thoát việc thu thuế phí của Nhà nước. Tòa án kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền truy thu số tiền phí, lệ phí theo quy định nhưng việc truy thu như trên gặp rất nhiều khó khăn. Việc Tòa án kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thể được các cơ quan này chấp nhận hoặc không được chấp nhận.

Ngoài ra, về ký hiệu của Bản án, Tòa án chưa ghi đúng ký hiệu loại Bản án đúng theo biểu mẫu số 52 (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 01 năm 2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các bên đương sự đều vắng mặt nên không có ý kiến.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ và phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng **khoản 3 Điều 308, 310 Bộ luật tố tụng dân sự** hủy toàn bộ bản án sơ thẩm **số 40/2020/DS – ST ngày 19 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ**, giao hồ sơ về cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục **sơ thẩm**.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Quyết định kháng nghị phúc thẩm Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước được ban hành trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án xác định được:

Vào ngày 21/5/2018, ông Nguyễn Mạnh H và vợ chồng ông Nguyễn Công H1, bà Phạm Thị Ngọc H2 có lập bản Hợp đồng mua bán nhà đất với nội dung ông H1 bà H2 đồng ý sang nhượng cho ông H diện tích đất khoảng 80m² thuộc thửa số 625 tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 145 tờ bản đồ số 55) tọa lạc tại tổ 18, ấp M, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước với giá 270 triệu đồng. Đất có nguồn gốc là một phần trong diện tích 466m² bà Nguyễn Thị Phương T1 được cấp theo GCNQSDĐ do UBND huyện Đ cấp số 00478QSDĐ/531/QĐ-UB (H) ngày 02/12/1998. Khoảng năm 2012, bà T1 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Mỹ H3, bà Mỹ H3 sử dụng một thời gian ngắn, đến khoảng năm 2013-2014 thì bà Mỹ H3 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T2. Bà T2 xây nhà trên đất và tặng cho con gái và con rể mình là ông Nguyễn Công H1 - bà Phạm Thị Ngọc H2. Đến ngày 21/5/2018, ông H1 bà H2 lập giấy tay chuyển nhượng lại cho ông H. Sau khi được ông H1 bà H2 giao nhà đất, ông H đã tiến hành xây dựng mở rộng thêm căn nhà trên đất. Nay đất vẫn đứng tên bà T1. Vào ngày 30/5/2019, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 21/5/2018 giữa ông **với** ông H1 bà H2 và được công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất trên. **Qua** đo đạc đất hiện có diện tích 104,8m², trong đó có 66m² đất nông nghiệp, 21,8m² đất thuộc HLBV đường điện và 17,0m² đất thuộc HLBVĐB. Vào ngày 19/11/2020, TAND huyện Đ đã xét xử và tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 21/5/2018 giữa các bên; Giao cho ông H được quyền sử dụng đối với diện tích 66m² thuộc thửa số 625 tờ bản đồ số 7 xã T đã được UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp **giấy** chứng nhận quyền sử dụng đất số CH-03802/T ngày

15/12/2015 đứng tên bà T1 theo hình thức cùng sử dụng chung với bà T1 và được sở hữu tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên là 01 căn nhà xây diện tích 50m².

[2.2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ về việc kháng nghị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án huyện Đ giải quyết lại, thấy rằng:

[2.3] Hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 21/5/2018 có nội dung và hình thức đều không phù hợp quy định của pháp luật. Cụ thể: theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải được công chứng, chứng thực nhưng hợp đồng giữa các bên chỉ là giấy tay không được công chứng, chứng thực là không đúng về hình thức. Theo quy định tại Điều 29 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; Điều 4 của Quyết định số 39/2008/QĐ-UBND ngày 30/7/2008 của UBND tỉnh Bình Phước (có hiệu lực áp dụng tại thời điểm các bên giao dịch chuyển nhượng) và các điều 5, 6 của Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh Bình Phước về ban hành quy định hạn mức đất ở và điều kiện tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước (có hiệu lực vào thời điểm xét xử) thì diện tích đất nông nghiệp mà các bên giao dịch chuyển nhượng không đủ hạn mức 1.000m² để được tách thửa, nên giao dịch chuyển nhượng này cũng có nội dung không phù hợp pháp luật. Do đó, Hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 21/5/2018 là không đúng cả về hình thức và nội dung.

[2.4] Song, Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa các bên, giao cho ông H được quyền sử dụng đối với diện tích 66m² là không phù hợp. Việc tuyên ông H được quyền sử dụng đất theo hình thức sử dụng chung với bà T1 trong khi: chưa xác định được diện tích đất bà T1 hiện có là bao nhiêu; diện tích đất và căn nhà của ông H thuộc vị trí nào trong tổng số đất của bà T1 hiện nay; chưa có bản đồ đo vẽ thể hiện vị trí và diện tích nhà đất của ông H, bà T1; bà T1 không có mặt tại phiên tòa để xác định ý chí đồng ý phương thức sử dụng chung; bên cạnh đó, tại Phiếu trả hồ sơ số 1283/CN-VPĐKĐĐ ngày 15/6/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã có ý kiến công trình xây dựng (nhà ở) trên diện tích đất ông H nhận chuyển nhượng “...có lần 1 phần diện tích sang thửa đất số 626 tờ số 7 (trên GCN)...” (BL 34). Nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ có việc lần thửa 626 như ý kiến của cơ quan đăng ký đất đai đã nêu hay không mà đã công nhận cho ông H được quyền sử dụng đất cùng quyền sở hữu căn nhà trên đất là chưa đủ căn cứ; và tại đơn khởi kiện ông H cũng không yêu cầu được sử dụng chung nên việc tuyên quyền sử dụng chung như bản án sơ thẩm là vừa không đảm bảo việc thi hành án, vừa giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự.

[2.5] Do Hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 21/5/2018 là không đúng cả về hình thức và nội dung nên cần tuyên hợp đồng này vô hiệu. Tuy nhiên, Hội

đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập chứng cứ đầy đủ về các nội dung làm cơ sở cho việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như: không hỏi nguyên đơn, bị đơn về ý kiến của họ trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 20/3/2020 thì “*Tài sản trên đất: 01 căn nhà có diện tích 80m²...do ông Nguyễn Công H1, bà Phạm Thị Ngọc H2 xây có diện tích 50m², phần còn lại do ông Nguyễn Mạnh H xây dựng sau khi chuyển nhượng*” (BL 45) nhưng tại Biên bản định giá tài sản thể hiện Hội đồng định giá tài sản chỉ định giá căn nhà có diện tích 50m² mà không định giá phần nhà do ông H xây dựng thêm sau khi nhận chuyển nhượng. Theo kết quả đo đạc thể hiện trên Sơ đồ đo đạc (BL29, 30, 31) thì diện tích đất ông H yêu cầu được công nhận là 104,8m². Trong đó có 66m² đất nông nghiệp, 21,8m² đất thuộc HLBV đường điện và 17,0m² đất thuộc HLBVĐB. Hội đồng định giá chỉ định giá đối với 66m² đất nông nghiệp. Tòa sơ thẩm không xác định xem các đương sự có thỏa thuận chuyển nhượng cả phần đất thuộc HLBVĐĐ và HLBVĐB không, nếu có thì cần yêu cầu Hội đồng định giá tiến hành định giá các phần đất này để làm cơ sở xem xét quyền, nghĩa vụ các bên trong trường hợp xác định hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu.

[2.6] Xét thấy, việc thu thập chứng cứ và chứng minh của Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung là phù hợp. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ là có căn cứ, được chấp nhận.

[3] Ngoài ra, về cách ghi ký hiệu bản án: Tòa án sơ thẩm có sai sót trong cách ghi ký hiệu bản án, theo hướng dẫn tại Nghị quyết 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì cách ghi bản án này phải là Bản án số: 40/2020/DS-ST nhưng Tòa án sơ thẩm lại ghi là Bản án số: 40/2020/ST-DS là chưa đúng. Kháng nghị liên quan đến nội dung này là có căn cứ. Tuy nhiên, xét thấy sai sót này không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên không làm căn cứ hủy án mà chỉ nêu ra để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: Sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do các đương sự không kháng cáo nên không đương sự nào phải chịu.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/12/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2020/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ; giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Được xem xét giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Không đương sự nào phải chịu.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THA DS huyện Đ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Đinh Thị Quý Chi