TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 173/2024/DS-PT
Ngày 09/4/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cố đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thông

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tuấn Anh

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

- Thư ký phiên toà: Ông Phan Tiến Dũng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà: Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 28/02/2024, 13/3/2024 và 09/4/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 390/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cố đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 124a/2023/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 65/2024/QĐ-PT ngày 31/01/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 50/2024/QĐ-PT ngày 28/02/2024, Thông báo số 64/TB-TA ngày 13/3/2024 về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lâm Thị T, sinh năm 1943.

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện T, Đồng Tháp.

Bà T ủy quyền cho: Anh Trần Tấn L – sinh năm 1979, địa chỉ: Số A Tổ G, Khóm M, Phường C, TP ., tỉnh Đồng Tháp và ủy quyền cho chị Đặng Thị Thanh T1 – sinh năm 1997, địa chỉ: Khóm C, Thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (theo Văn bản ủy quyền ngày 11/9/2023)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bà T: Luật sư Huỳnh Thị Quỳnh H, Văn phòng L6, Đoàn luật sư tỉnh Đ.

2. Bị đơn:

2.1. Phạm Hiếu N, sinh năm 1973.

Người đại diên theo ủy quyền của anh N *là*: Anh Triệu Trọng Đ – sinh năm 1989. địa chỉ: Tổ A, ấp Đ, xã H, TP ., tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 17/01/2024).

2.2. Phạm Minh M, sinh năm 1964.

2.3. Phạm Ngọc L1, sinh năm 1967.

2.4. Phạm Thị Thu V, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, huyện T, Đồng Tháp.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3..1. Võ Thị H1, sinh năm 1973

3.2. Phạm Minh P, sinh năm 1996.

3.3. Phạm Minh T2, sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, huyện T, Đồng Tháp.

3.4. Phạm Thị Lan Đ1, sinh năm 1975.

Địa chỉ: B, tổ A, khu D, thị trấn C, huyện C, Tiền Giang.

3.5. Lê Văn L2, sinh năm 1965 (chồng bà Phạm Ngọc L1).

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện T, Đồng Tháp.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện T.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Thanh B – Chức vụ Chủ tịch.

Địa chỉ: Khóm C, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Bà Lâm Thị T, Phạm Ngọc L1, Phạm Thị Lan Đ1.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

(Anh Đ, anh M, chị L1, chị Lan Đ2, anh L2, Luật sư Quỳnh H2 có mặt; anh L có mặt tại phiên tòa ngày ngày 28/02/2024, vắng mặt tại phiên tòa ngày 09/4/2024; chị H1, anh P, anh T2 vắng mặt; chị T1, đại diện UBND huyện T có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Lâm Thị T ***có người đại diên theo ủy quyền anh*** Trần Tấn L ***trình bày:***

Năm 1992, bà Đặng Ngọc T3 chuyển nhượng cho bà Lâm Thị T, ông Đặng Văn B1 (ông B1 chết vào tháng 4/2018) phần đất ruộng 04 công tầm cắt với giá 400 giạ lúa, phần đất hiện nay thuộc thửa đất số 345, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện T, Đồng Tháp. Nhưng có người làm chứng Lê Văn D, Nguyễn Văn M1, Huỳnh Văn L3, Phan Văn C, Phạm Minh M, Phạm Ngọc L1, Phạm Thị Thu V biết việc chuyển nhượng.

Vợ chồng bà T sử dụng phần đất trên ổn định, không tranh chấp với ai từ năm 1992 cho đến nay. Năm 2010, vợ chồng bà T cho 4 người con của bà

T3 thuê làm lúa gồm: ông Phạm Minh M, bà Phạm Ngọc L1, bà Phạm Thị Thu V và Phạm Hiếu N. Mỗi người thuê một năm, cứ thế xoay vòng nhau, giá thuê mỗi năm là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Ngày 16/9/2014, ông B1 cùng 3 người con của bà T3 gồm ông Phạm Minh M, bà Phạm Ngọc L1 và bà Phạm Thị Thu V lập biên bản về việc xác nhận quyền sử dụng đất diện tích 04 công là do bà T3 đã chuyển nhượng để ông B1 có cơ sở để đi đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã M.

Nhưng chưa kịp làm hồ sơ để đăng kí giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đến tháng 4/2018, ông B1 chết.

Ngày 11/11/2020, bà T đến UBND xã M để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 04 công nhưng không được.

Đến ngày 12/3/2021, bà T nhận được công văn số 78 của UBND xã M trả lời rằng phần đất diện tích 04 công mà bà T yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nay thuộc thửa 345, tờ bản đồ số 06 do ông Phạm Hiếu N đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 02/10/2020.

Ngày 22/12/2021, bà T làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã M hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Phạm Hiếu N. Đến ngày 03/03/2022 và ngày 14/3/2022 Ủy ban nhân dân xã M đã tiến hành hoà giải giữa hai bên nhưng không thành.

Nay bà T yêu cầu:

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 345, tờ bản đồ số 06, diện tích đo đạc thực tế 6.502,9m^2, loại đất trồng lúa, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do ông Phạm Hiếu N đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 09832 số phát hành CN số 83953 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 02/10/2020.

Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 6.502,9 m^2 thuộc thửa đất số 345, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bị đơn anh Phạm Hiếu N ***có người đại diên theo ủy quyền anh*** Triệu Trọng Đ ***trình bày:*** Ông Đặng Văn B1 và bà Đặng Ngọc T3 là chị em ruột.

Bà T3 có các người con: Phạm Minh M, Phạm Ngọc L1, Phạm Thị Thu V, Phạm Hiếu N và Phạm Thị Lan Đ1.

Năm 1992, bà T3 cố đất cho ông B1 04 công tầm cắt với giá 400 giạ lúa (hợp đồng cố đất miệng), việc cố đất không nói thời gian chuột lại, khi nào bà T3 có tiền hoặc lúa thì trả ông B1 và nhận lại đất.

Việc cố đất có những người làm chứng là Đoàn Thị N1, Huỳnh Thị L4, Đặng Văn M2 biết.

Năm 2010, ông B1 kêu chúng tôi gồm Phạm Minh M, Phạm Ngọc L1, Phạm Thị Thu V, Phạm Hiếu N đến nhà và nói việc cố đất năm 1992, chúng tôi không cần phải trả lại 400 giạ lúa. Nhưng cậu, mợ (ông B1, bà T hiện đã lớn

tuổi) nên giao 04 công đất lại cho các anh em làm xoay vòng mỗi năm và mỗi năm ai trực tiếp canh tác thì đưa cho cậu mợ 10.000.000 đồng để lấy tiền dưỡng già, các anh chị trong gia đình đồng ý.

Năm 2007, bà T3 đi kê khai đăng ký QSD đất, trong đó có thửa 345. Tuy nhiên, lúc này bà T3 bệnh nặng nên chưa đăng ký QSD đất.

Năm 2009, bà T3 chết. Năm 2020, tôi đi kê khai thửa 345 và được đứng tên thửa đất 345.

Đối với yêu cầu bà T, anh N không đồng ý.

Anh N (có yêu cầu phản tố) yêu cầu hủy hợp đồng cố đất miệng năm 1992 giữa ông Đặng Văn B1 và bà Đặng Ngọc T3. Anh N đồng ý hoàn lại cho bà T 400 giạ lúa 504, loại lúa khô (theo giá thị trường).

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 124a/2023/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lâm Thị T yêu cầu Phạm Hiếu N, Phạm Thị Thu V, Phạm Minh m, Phạm Ngọc L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng năm 1992.

Hợp đồng chuyển nhượng năm 1992, diện tích đo đạc thực tế 6.502,9m^2, thuộc thửa 345, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã M giữa bà Lâm Thị T, ông Đặng Văn B1 và bà Đặng Ngọc T3 vô hiệu (hợp đồng chuyển nhượng miệng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lâm Thị T yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất thuộc thửa 345, TBĐ số 06, đất tọa lạc tại xã M do anh Phạm Hiếu N đứng tên giấy chứng nhận QSD đất.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu của anh Phạm Hiếu N yêu cầu hủy hợp đồng cố đất năm 1992 giữa bà Lâm Thị T, ông Đặng Văn B1 và bà Đặng Ngọc T3.

Buộc bà Lâm Thị T trả lại cho anh Phạm Hiếu n diện tích đất đo đạc thực tế 6.502,9 m^2, thuộc thửa 345, TBĐ số 06 đất tọa lạc tại xã M.

Trong phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M6 – M7 – M1.

(*Kèm theo mãnh trích đo địa chính số 20-2022, Hệ tọa độ V – 2000, tờ bản đồ số 06 do Công ty B2 đo vẽ ngày 27/12/2022 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/12/2022 của Tòa án Huyện*).

Anh Phạm Hiếu N hoàn trả lại cho bà Lâm Thị T 400 giạ lúa khô, loại lúa 504 được trả bằng tiền tại thời điểm Thi hành án.

Khi có đơn yêu cầu thi hành án của bà T mà anh N chưa thi hành xong số tiền trên còn phải chịu lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng N2 quy định.

4. Về án phí:

Bà T được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

Anh Phạm Hiếu N chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo lai thu số 0003546, ngày 21/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười (anh N đã nộp và chi xong).

5. Lệ phí tố tụng: Bà T đã nộp và chi xong.

- Ngày 17/8/2023 bà Lâm Thị T kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 124a/2023/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười.

- Ngày 17/8/2023 chị Phạm Ngọc L5, chị Phạm Thị Trang Đ3 kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 124a/2023/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười.

- Ngày 08/9/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp có quyết định kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số: 124a/2023/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười.

- Tại phiên tòa phúc thẩm anh L đại diện cho nguyên đơn bà T phát biểu: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm anh Đ đại diện cho bị đơn anh N phát biểu: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà T, chị L1, chị Lan Đ2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm chị L1, chị Lan Đ2 phát biểu: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận kháng cáo của chị L1, chị Lan Đ2, sửa bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư Quỳnh H2 phát biểu:

+ Bà T kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, công nhận cho bà T sử dụng đất thửa 345, diện tích 6.502.9m^2 do năm 1992 ông B1, bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T3.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B1, bà T với bà T3 là phù hợp thực tế, có những người làm chứng là con của bà T3 trình bày là có chuyển nhượng đất, có việc trả lúa và giao nhận đất xong.

+ Đồng thời cũng có yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như: Việc đăng ký quyền sử dụng đất của anh N là không hợp pháp, các anh chị em của anh N không ký tên vào thủ tục đăng ký cấp quyền sử dụng đất.

+ Anh M, chị L1, chị Lan Đ2 thừa nhận có ký xác nhận để ông B1 làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

+ Chưa xem xét công sức bồi đắp, cải tạo đất của nguyên đơn.

+ Không tiến hành định giá tài sản tranh chấp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng các quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng

xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa. Về đường lối xét xử, Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận kháng nghị, chấp nhận một phần kháng cáo của bà T, chị L1, chị Lan Đ2, hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng cố đất là đúng pháp luật.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H1, anh P, anh T2 vắng mặt; anh L, chị T1, đại diện UBND huyện T có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2] Xét kháng cáo của bà T, chị L1, chị Lan Đ2 yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 345, tờ bản đồ số 06, công nhận diện tích đất đo đạc thực tế 6.502,9 m^2 thuộc thửa đất số 345, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện T và buộc hộ anh N trả đất cho bà T; xét kháng nghị của V1 kiểm sát yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử, xét thấy:

[2.1] Các đương sự thống nhất:

Phần diện tích đất 6.502,9 m^2 thuộc thửa đất số 345, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện T, Đồng Tháp do ông B1, bà T quản lý, sử dụng từ năm 1992 – 2010.

Từ 2010 đến nay, do các con bà T3 canh tác gồm Phạm Minh M, Phạm Ngọc L1, Phạm Thị Thu V và Phạm Hiếu N canh tác xoay vòng, người nào trực tiếp canh tác sẽ giao lại cho ông B1, bà T 10.000.000 đồng để ông B1, bà T dưỡng già. Đất tranh chấp hiện nay do anh N quản lý, sử dụng.

[2.2] Các đương sự không thống nhất:

Đại diện ủy quyền nguyên đơn cho rằng: Vào năm 1992, bà T3 chuyển nhượng cho ông B1 thửa đất số 345 với giá 400 giạ lúa 504 (hợp đồng chuyển nhượng đã mất) và có những người làm chứng Lê Văn D, Nguyễn Văn M1, Huỳnh Văn L3, Phan Văn C, Phạm Minh M, Phạm Ngọc L1, Phạm Thị Thu V biết việc chuyển nhượng.

Đại diện bị đơn cho rằng: Vào năm 1992, bà T3 cố thửa đất 345 cho ông B1 với giá 400 giạ lúa 504 (hợp đồng cố đất miệng), chứ không có chuyển nhượng đất và có những người làm chứng Đoàn Thị N1, Huỳnh Thị L4, Đặng Văn M2 trực tiếp chứng kiến.

[2.3] Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm các thủ tục tố tụng như sau:

- Khi xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến các cây trồng trên đất (phần ranh giáp với đất ông Phan Văn C). Đồng thời không giải thích cho bà T về các cây trồng trên đất (phần mặt tiền taluy đường) để giải quyết toàn diện vụ án.

- Chưa làm rõ công sức bồi đắp (cải tạo) trên đất của bên bà T để xem xét, giải quyết nếu có yêu cầu.

- Mặc dù có lấy lời khai của ông Đặng Văn M2 nhưng không làm rõ là ông M2 có yêu cầu gì đối với vụ án này để xem xét có đưa vào tham gia tố tụng hay không.

- Nguyên đơn có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh N đứng tên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân huyện T cung cấp thông tin việc cấp giấy có đúng trình tự, thủ tục.

- Các bên đương sự không thống nhất giá nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành định giá tài sản tranh chấp.

Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng nghiêm trọng, chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, chưa giải quyết toàn diện vụ án mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án huyện T. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà T có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp tỉnh. Do đó, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

Do hủy bản án sơ thẩm vì vi phạm thủ tục tố tụng nên chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của bà T, chị L1, chị Lan Đ2.

Tiền tạm ứng án phí, tiền tạm ứng chi phí tố tụng sẽ được xem xét trong quá trình giải quyết lại vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 124a/2023/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

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

***Nơi nhận*:**
- Phòng kiểm tra TAND Tỉnh ĐT;
- VKSND Tỉnh ĐT;
- TAND huyện Tháp Mười;
- Viện KSND huyện Tháp Mười;
- Chi cục THADS huyện Tháp Mười;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Thông