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

Bản án số: 31/2023/DS-PT
Ngày: 30-03-2023
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 NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Anh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Phấn

Bà Trần Thị Thúy Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Xuân - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và ngày 30 tháng 03 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 68/2022/TLPT-DS ngày 25/10/2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2022/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện A, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 46/2023/QĐPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm 1962. Địa chỉ: Khối A, thị trấn B, huyện A, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân L: Bà Hà Mỹ Dạ Th, sinh năm 1990 và ông Nguyễn Khắc B, sinh năm 1992. Đều có địa chỉ: phường A, quận B, thành phố HN. Bà Hà Mỹ Dạ Th vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt); ông Nguyễn Khắc B có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Xuân L: Ông Ngô Anh T - Luật sư Công ty Luật A, đoàn luật sư Thành phố HN. Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

2. *Bị đơn*: Chị Trần Thị Hải V, sinh năm 1980. Địa chỉ: Bản B, xã A, huyện A, tỉnh Nghệ An. Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

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

- Bà Trần Thị Q, sinh năm 1959; anh Nguyễn Xuân S, sinh năm 1982, chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1986, anh Nguyễn Xuân G, sinh năm 1994. Đều có địa

chỉ: Khối A, thị trấn B, huyện A, tỉnh Nghệ An; anh S, chị T vắng mặt (đều có đơn xét xử vắng mặt); bà Q và anh G có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

- Chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1990. Địa chỉ: phường A, quận B, thành phố HN; có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

- Bà Lang Thị L, sinh năm 1948, anh Lương Anh T, sinh năm 1976. Đều có địa chỉ: Bản B, xã A, huyện A, tỉnh Nghệ An. Bà L vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt); anh T có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Xuân L là nguyên đơn và chị Nguyễn Thị T là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Ý kiến của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân L:

Ngày 18/10/2000, Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Nghệ An (viết tắt UBND huyện A) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) cho hộ ông Nguyên Xuân L được quyền sử dụng 3.260m^2 đất tại khối A, thị trấn B, huyện A, tỉnh Nghệ An thuộc thửa số 36 (1), tờ bản đồ số 8, mục đích sử dụng (màu), thời hạn sử dụng từ ngày 18/10/2000 đến ngày 18/10/2020. Ngày 08/01/2006, ông Nguyễn Xuân L chuyển nhượng cho chị Trần Thị Hải V, địa chỉ bản B, xã A, huyện A, tỉnh Nghệ An một phần đất trong diện tích 3.260m^2 đã được cấp GCNQSDĐ. Cụ thể: Chiều rộng 12m (một bên giáp đất của ông Q - H; một bên giáp đất của ông L); Chiều dài 28m (một bên giáp đường xóm; một bên giáp đất của ông L) với giá tính theo mét chiều rộng với giá 2.500.000 đồng/1m, tổng trị giá 30.000.000 đồng. Ngoài ra ông L còn cho thêm chị V 02m chiều rộng không tính vào trị giá chuyển nhượng đất với điều kiện chị V phải làm GCNQSDĐ cho ông L và ông L không phải mất thêm chi phí nào khác. Ông L, bà Q đã đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất do chị V giao là 30.000.000 đồng.

Năm 2019, thực hiện chủ trương của nhà nước về đăng ký chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất; ông L làm hồ sơ kê khai cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 3.260m^2 đất đã được cấp GCNQSDĐ ngày 18/10/2000, trong đó được chuyển đổi 1.250m^2 đất màu sang đất ở và nhờ chị V ký xác nhận ranh giới giữa đất ông L và đất đã chuyển nhượng cho chị V nhưng chị V không đồng ý với lý do: Trong 392m^2 đất chuyển nhượng cho chị V năm 2006, chị V yêu cầu ông L giao 190m^2 đất ở trong tổng số 1.250m^2 đất được ưu tiên chuyển từ đất màu sang đất ở theo chủ trương của nhà nước và chị V đưa ra một giấy chuyển nhượng đất ở và đất vườn (giấy viết tay) đề ngày 07/02/2006 (âm lịch) với nội dung: Diện tích đất chuyển nhượng là 392m^2 (trong đó: 190m^2 đất ở, 202m^2 đất vườn), giấy chuyển nhượng có chữ ký của ông L và bà Q (chữ ký của bà Q là giả mạo, đã được giám định), không có chữ ký của chị V và có xác nhận của Trưởng bản là ông Lô Văn K. Giấy chuyển nhượng chị V cung cấp không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định, do đó ông L không chấp nhận yêu cầu của chị V; năm 2006, ông L chỉ chuyển nhượng cho chị V theo mét chiều rộng và mét chiều dài, không có m^2 đất ở hay

đất vườn; ông L đã nhiều lần gặp gỡ chị V để thương lượng, đề nghị chị V thực hiện đúng nghĩa vụ như hai bên đã thỏa thuận với nhau nhưng chị V gây khó khăn dẫn đến ông L không đăng ký được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất; do các bên không tự giải quyết được với nhau nên đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân thị trấn B, huyện A, tỉnh Nghệ An yêu cầu giải quyết, Ủy ban nhân dân thị trấn đã tiến hành hòa giải nhưng không thành nên ông L khởi kiện chị V tại Tòa án và yêu cầu giải quyết cụ thể như sau:

Về hình thức hợp đồng: Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và chị V được lập thành văn bản nhưng chỉ có chữ ký của ông L, chữ ký của bà Q vợ ông L là giả, chị V không ký và không được công chứng, chứng thực theo quy định.

Về nội dung hợp đồng: Diện tích đất chuyển nhượng cho chị V là đất được cấp cho hộ gia đình; việc chuyển nhượng đất cho chị V là chỉ thể hiện ý chí của ông L, không thể hiện ý chí của các thành viên trong gia đình; đất được giao của hộ gai đình ông L chỉ có đấu màu không có đất ở, đất vườn.

Do hợp đồng vi phạm cả về hình thức và vi phạm về cả nội dung. Nên ông yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với chị V xác lập ngày 07/02/2006 (âm lịch) vô hiệu.

Yêu cầu chị V trả lại đất, ông L trả lại số tiền 30.000.000 đồng và lãi suất theo mức lãi suất do Ngân hàng quy định tính từ ngày ông nhận tiền đến khi giải quyết xong vụ án và bồi thường thêm cho chị V 50.000.000 đồng.

2. Ý kiến của bị đơn chị Trần Thị Hải V:

Năm 2006, mẹ chồng chị V là bà Lang Thị L tiết kiệm được một số tiền nên nhờ chị V tìm mua hộ một thửa đất. Biết được thông tin mẹ chồng của chị V muốn mua đất nên bà Trần Thị Q (vợ ông L) sang nhà chị V (chị V và và chồng ở chung cùng mẹ chồng), bà Q có trao đổi với gia đình là muốn chuyển nhượng một phần diện tích đất do vợ chồng bà Q, ông L khai hoang từ năm 1979. Hai bên đã thống nhất việc chuyển nhượng đất, chị V là người trực tiếp đứng ra giao dịch việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L và bà Q. Thửa đất mà ông L bà Q chuyển nhượng cho chị V có diện tích 392m^2 (trong đó 190m^2 đất ở và 202m^2 đất vườn), phía Đông giáp đường xóm dài 28m, phía Tây giáp đất của ông L dài 28m, phía Nam giáp nhà ông L dài 14m, phía Bắc giáp vườn ông Q-H dài 14m. Hợp đồng chuyển nhượng do chính ông L viết và ký tên người chuyển nhượng, chị V đã giao đủ tiền cho ông L và bà Q như đã thỏa thuận là 30.000.000 đồng; ông L, bà Q đã cắm mốc bàn giao đất theo đúng diện tích nêu trên. Kể từ ngày nhận chuyển nhượng đất và được ông L, bà Q giao đất thì gia đình chị V là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất nhận chuyển nhượng trên từ năm 2006 và không có tranh chấp gì với ai; ông L, bà Q và các con của ông L, bà Q cũng không có ý kiến gì. Đến tháng 01/2020, ông L, bà Q tranh chấp và gửi đơn đến UBND thị trấn B, huyện A hòa giải hai lần nhưng không thành; ông L khởi kiện tại Tòa án yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà Q với chị V được lập ngày 08/01/2006 vô hiệu vì hợp đồng không tuân thủ về

mặt hình thức và vi phạm về mặt nội dung, chị V không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L. Chị V đề nghị căn cứ vào các quy định của BLDS và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên có hiệu lực thi hành.

3. Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị Q (vợ ông L), anh Nguyễn Xuân S, chị Nguyễn Thị T, chị Nguyễn Thị Th, anh Nguyễn Xuân G (con của ông L, bà Q):

Năm 2006, bà Q, ông L thỏa thuận chuyển nhượng đất cho chị V nhưng bà Q không ký vào giấy chuyển nhượng; khi chuyển nhượng đất các bên chỉ nêu mét rộng và mét dài, không ghi m^2 và không ghi diện tích đất ở là bao nhiêu; bà Q đã nhận của chị V số tiền 30.000.000 đồng; bà Q đồng ý chuyển nhượng chiều rộng 12m, chiều dài 28m và đất chuyển nhượng là đất màu.

Anh S, chị T, chị Th và anh G đều biết năm 2006, ông L chuyển nhượng đất cho chị V. Tuy nhiên giao dịch giữa ông L và chị V không tuân thủ về hình thức và nội dung là đất được nhà nước cấp chung cho hộ gia đình nên có quyền lợi của anh S, chị T, chị Th, anh G nhưng không đưa các anh chị vào tham gia khi giao dịch chuyển nhượng là vi phạm.

Bà Q, anh S, chị T, chị Th và anh G đồng với với yêu cầu khởi kiện của ông L, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với chị V vô hiệu, yêu cầu chị V trả lại đất và nguyên đơn trả lại tiền 30.000.000 đồng và tính lãi suất theo lãi suất ngân hàng theo quy định.

- Anh Lương Anh T: Anh Tuấn nhất trí với ý kiến của chị Trần Thị Hải V là không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà Q và chị V vô hiệu và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng đó có hiệu lực thi hành.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá thửa đất chuyển nhượng: Thửa đất được trích đo mang tên bà Lang Thị L có diện tích là: 392,3m^2, phía Đông giáp đường xóm dài 28,01m; phía Tây giáp đất ông Nguyễn Xuân L dài 28,01m; phía Nam giáp đất ông Nguyễn Xuân L dài 14,01m; phía Bắc giáp đất ông Lang Trung Q dài 14,01m. Trị giá 602.000.000 đồng.

Với nội dung trên, Bản án số 18/2022/DS-ST ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Nghệ An đã quyết định: Căn cứ vào khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 điều 35; điểm c khoản 1 điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 129, 132 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai; Án lệ số 04/2016 về vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân L và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn về việc: Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyên Xuân L và chị Trần Thị Hải V vào ngày 08/01/2006 là vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất giữa ông Nguyễn Xuân L và bà Trần Thị Hải V lập ngày 08/01/2006 có hiệu lực.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/8/2022, nguyên đơn ông L và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Thủy kháng cáo với nội dung:

- Bà Trần Thị Q không ký vào giấy chuyển nhượng (kết quả giám định không phải chữ ký bà Q); các con của ông L, bà Q là đồng sở hữu nhưng không được biết và được có ý kiến về việc chuyển nhượng, tuy nhiên Tòa án nhận định các con ông L đều biết và không phản đối việc chuyển nhượng là không đúng; đối tượng chuyển nhượng (190m^2 đất ở) không tồn tại tại thời điểm chuyển nhượng năm 2006 nhưng cũng không được Hội đồng xét xử xem xét.

- Kiểm sát viên và đương sự đã nhiều lần đề nghị Tòa án yêu cầu thành viên Hội đồng định giá chỉ ra căn cứ, cơ sở để định giá tài sản đang tranh chấp nhưng Tòa án không giải quyết; Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề xuất tạm ngưng phiên tòa của Kiểm sát viên để làm rõ nội dung, phần đất mà ông L chuyển nhượng là nằm trong diện tích 3.610m^2 thực tế đang quản lý sử dụng hay nằm trong diện tích 3.260m^2 đất được cấp GCNQSDĐ năm 2000.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn đề nghị chấp nhận đơn kháng cáo và hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát: Đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng và ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt nguyên đơn ông Nguyễn Xuân L; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hà Mỹ Dạ Th; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Xuân S, chị Nguyễn Thị T, bà Lang Thị L nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người này theo quy định của pháp luật.

Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên kháng cáo hợp lệ. Vì vậy được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Xuân L và chị Nguyễn Thị T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về tố tụng:

Tại bản khai ngày 26/10/2020, biên bản hòa giải ngày 30/03/2021, bị đơn chị V yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị V với ông L, bà Q. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự đây là yêu cầu phản tố của bị đơn vì nếu yêu cầu của bị đơn được chấp nhận sẽ dẫn đến loại trừ việc chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn đưa ra yêu cầu trước thời điểm Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Tòa án không hướng dẫn đương sự làm đơn yêu cầu phản tố và tiến hành thủ tục thụ lý theo quy định tại Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng vẫn giải quyết là theo hướng chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn ông L trình bày chỉ chuyển nhượng đất màu với chiều rộng bám mặt đường là 12m, chiều dài 28m, không ghi cụ thể diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu m^2; nếu bị đơn làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn và nguyên đơn không phải bỏ thêm khoản kinh phí nào nữa thì nguyên đơn cho thêm bị đơn 02m chiều rộng bám mặt đường, tổng thành 14m mặt đường.

Bị đơn chị V trình bày ông L, bà Q chuyển nhượng diện tích đất 392m^2 (trong đó 190m^2 đất ở, 202m^2 đất vườn); nội dung chuyển nhượng được lập thành văn bản ngày 07/02/2006 (âm lịch) có xác nhận của ông Lô Văn K (trưởng bản) vào ngày 08/4/2006; ông L, bà Q cung nhận tiền và viết giấy nhận tiền ngày 08/12/2006 với số tiền 30.000.000 đồng.

Tài liệu có tại hồ sơ thể hiện: Ngày 18/10/2000, UBND huyện A cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Xuân L diện tích 3.260m^2 thuộc thửa số 36 (1), tờ bản đồ số 8, mục đích sử dụng (màu), thời hạn sử dụng từ ngày 18/10/2000 đến ngày 18/10/2020. Ngày 07/2/2006 (âm lịch), ông L chuyển nhượng cho chị V diện tích đất 392m^2 (trong đó có 190m^2 đất ở và 202m^2 đất vườn) tại thửa đất số 36, tờ bản đồ số 8, có tổng diện tích 3.610m^2 với giá 30.000.000 đồng. Trích lục thửa đất bản đồ đo đạc tháng 3/1999 thể hiện thửa đất 36 có diện tích 3.610m^2, không có thửa đất số 36 (1), diện tích 3.260m^2.

Kết quả đo đạc địa chính thửa đất của bà Lang Thị L ngày 26/10/2013 thể hiện thửa đất số 44 tờ bản đồ địa chính 16 được tách ra từ thửa đất của ông Nguyễn Xuân L có ký hiệu là ODT 392,3m^2 (ODT là tên viết tắt của đất ở tại đô thị thuộc nhóm đất phi nông nghiệp).

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh tại cơ quan có thẩm quyền, cũng không thu thập hồ sơ địa chính thửa đất để làm rõ tại thửa đất nêu trên đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận đất ở hay chưa, nếu chưa công nhận thì tại sao thửa đất số 44, tờ bản đồ 16 của bà Lang Thị L lại có ký hiệu ODT, nếu đã công nhận thì công nhận với diện tích bao nhiêu, công nhận vào thời điểm trước hay sau khi các bên thiết lập giao dịch chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị V trình bày diện tích đất ở 190m^2 nằm ngoài diện tích 3.260m^2 đất của ông L được cấp GCNQSDĐ năm 2000, còn 202m^2 đất

vườn nằm trong GCNQSDĐ cấp năm 2000. Bị đơn cung cấp bản đồ đạc năm 1985, bản đồ năm 1999, thửa đất 36, tờ bản đồ số 8, diện tích 3.610m^2; sổ quy chủ biểu mẫu 9b ghi chủ sử dụng đất Nguyễn Xuân L, Nguyễn Thị Q, khẩu 6/6, thửa số 36, tờ bản đồ số 8, diện tích giao 350m^2 loại đất ở, thời hạn ổn định lâu dài và 3.260m^2 loại đất màu 20 năm; sổ chia ruộng biểu mẫu 9A ghi chủ sử dụng đất Nguyễn Xuân L, thửa số 36, tờ bản đồ số 8, diện tích trên bản đồ 3.610m^2, diện tích giao 350m^2 loại đất thổ cư, và 3.260m^2 loại đất màu; Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa xác minh làm rõ thửa đất 36 (1) theo GCNQSDĐ cấp cho hộ ông Nguyễn Xuân L và thửa 36, tờ bản đồ số 8 (Trích lục tháng 3/1999) có phải cùng 1 thửa hay không, nếu cùng 1 thửa đất thì nguyên nhân chênh lệch diện tích giữa 2 thửa đất chưa được làm rõ.

Theo GCNQSDĐ cấp ngày 18/10/2000 thì thời hạn sử dụng thửa đất số 36(1), tờ bản đồ số 8 từ ngày 18/10/2000 đến ngày 18/10/2020 nên hiện nay đã đết thời hạn sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn trình bày sau khi hết thời hạn sử dụng đất, nguyên đơn chưa tiến hành thủ tục và cơ quan có thẩm quyền cũng chưa có văn bản cấp đổi hay gia hạn thời hạn sử dụng thửa đất của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ nội dung này đã công nhận giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với chị V trong khi diện tích đất chuyển nhượng vẫn nằm trong GCNQSDĐ nêu trên là chưa có cơ sở; ông L chưa được cấp đất ở, Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhưng không buộc ông L, bà Q phải có nghĩa vụ giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng dẫn đến sẽ không thi hành án được.

Ngày 06/4/2021, nguyên đơn có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ nên không có sơ đồ mô tả hiện trạng diện tích đất tranh chấp, không xác định được diện tích, hình thể, kích thước, ranh giới diện tích đất tranh chấp theo hiện trạng sử dụng mà chỉ xác định ranh giới dựa trên mốc giới có ở hồ sơ Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, cũng không xác định được trên diện tích đất tranh chấp có những tài sản gì, thuộc quyền sở hữu của ai, diện tích đất chuyển nhượng có sự biến động hay không, nếu có biến động thì nguyên nhân tại sao.

Quá trình giải quyết vụ án, ông L không đồng ý với kết quả định giá vì cho rằng kết quả định giá không phù hợp với giá trị thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm định giá. Tòa án đã ban hành Công văn số 950 ngày 31/8/2021 đề nghị hội đồng định giá đưa ra căn cứ để kết luận giá trị của 392,2m^2 đất tranh chấp nói trên và trả lời cho Tòa án bằng văn bản. Tuy vậy Tòa án lại đưa vụ án ra xét xử khi chưa có văn bản trả lời của Hội đồng định giá là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Giấy chuyển nhượng ngày 07/02/2006 (âm lịch) thể hiện diện tích chuyển nhượng là 392m^2 trong đó có 190m^2 đất ở và 200m^2 đất ở. Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07/02/2006, đất chuyển nhượng của ông L cho chị V là 392m^2 đất màu, không có đất ở nhưng lại quyết định "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân L và bà Trần Thị Hải

V lập ngày 08/01/2006 có hiệu lực" là không phù hợp với phần nhận định của bản án và gây khó khăn cho công tác thi hành án; hồ sơ vụ án chỉ có "Giấy chuyển nhượng đất ở và đất vườn" lập ngày 07/02/2006 (âm lịch), Ban quản lý bản A xác nhận ngày 08/4/2006, không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/01/2006; bản án sơ thẩm tuyên "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân L và bà Trần Thị Hải V lập ngày 08/01/2006 có hiệu lực" là không đúng.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Những thiếu sót trên cấp phúc thẩm không khắc phục được nên cần hủy án sơ thẩm để giải quyết vụ án lại nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự.

[4] Về án phí: Do vụ án bị hủy toàn bộ để xét xử sơ thẩm lại nên án phí dân sự sơ thẩm được xem xét khi xét xử sơ thẩm lại.

Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Xuân L và chị Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, xử:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Nghệ An về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Nghệ An giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Xuân L và chị Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng cho ông Nguyễn Xuân L đã nộp tại Chi cục thi hành án huyện A, tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006459 ngày 29/8/2022; Trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng cho chị Nguyễn Thị T đã nộp tại Chi cục thi hành án huyện A, tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006458 ngày 29/8/2022.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND huyện A;
- Chi Cục THADS huyện A;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Hoàng Ngọc Anh