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

Bản án số: 87/2022/DS-PT.
Ngày: 14-7-2022
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 ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Kim Rết.

Các thẩm phán: Bà Trương Thị Thảo

Ông Trần Thanh Phong

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Út – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh tham gia phiên tòa: Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 18/2022/TLPT-DS ngày 20/4/2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 19/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 67/2022/QĐ-PT ngày 18/5/2022, Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 249 ngày 03/6/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 186/QĐ-PT ngày 06/7/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Hoàn T, sinh năm 1966

Địa chỉ: xã Đ, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: anh Lê Huy H, sinh năm 1982

Địa chỉ: xã L, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

(văn bản ủy quyền ngày 30/01/2020)

- Bị đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1966

Địa chỉ: xã Đ, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị Hoàn T.

(bà T vắng mặt; anh H có đơn xin vắng mặt; ông H có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- Nguyên đơn bà Trần Thị Hoàn T do người đại diện theo ủy quyền anh Lê Huy H trình bày:

Năm 2003 bà T có bán cho Ông Lê Văn H 172m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 573, tờ bản đồ số 12 xã Đ, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai bằng giấy tay.

Năm 2009 bà T giao cho ông H (ông Ú, ông Đ cùng mua đất của bà T) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách thửa phần đất đã mua. Tuy nhiên sau khi bà T nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện ông H lấy của bà T50m2 đất ở nông thôn, bà T không đồng ý vì bà chỉ bán đất trồng cây lâu năm, không bán đất thổ cư.

Do ông H không trả giá trị 50 m^2 thổ cư nên bà T đã khiếu nại ra ủy ban nhân dân xã, ông H đồng ý trả giá trị nhưng sau đó ông H không thực hiện. Ngày 17/11/2010, ông H đồng ý mua 50m2 đất ở nông thôn với giá 20.000.000đ, hẹn trả 4 năm, mỗi năm trả 5.000.000đ nhưng cho đến nay ông H không trả tiền cho bà T, do đó bà T khởi kiện yêu cầu ông H phải trả đất thổ cư cho bà T theo giá thị trường hiện nay là 250.000.000đ (5.000.000đ x 50m2) và 05m2 làm đường với giá 5.000.000đ (05m2 x 1.000.000đ). Tổng số tiền bà T yêu cầu ông H phải trả là 255.000.000đ.

- Bị đơn Ông Lê Văn H trình bày:

Ngày 14/8/2003, bà Phạm Thị C (mẹ ruột của bà T) lập giấy sang nhượng đất cho ông, theo nội dung bà C chuyển nhượng cho ông 1 phần đất thổ cư với diện tích 172,5m2 (kích thước chiều dài 34m, chiều ngang 5m) với giá 31.000.000đ (ba mươi mốt triệu đồng), người nhận tiền là bà C và bà U là em ruột của bà T , có 2 người làm chứng ông Lê Văn L , ông Võ Tấn Th (đã chết). Khi chuyển nhượng đất thì bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do bà T giữ và ông có hỏi bà T thì bà T cho rằng đã cầm sổ rồi.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà C giao đất cho ông, ông đã xây dựng nhà sinh sống trên đất cho đến nay. Bà C mới chết khoảng vài tháng.

Đến năm 2010 ông làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 14/1/2011 UBND huyện Nh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông thửa đất số 96, tờ bản đồ 37, tọa lạc xã Đ, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

Khi được cấp sổ ông được cấp 50m2 đất thổ cư trong khi giấy mua bán là 172,5m2 đất thổ cư nhưng ông không thắc mắc hay khiếu nại về việc cấp đất thổ

cư đó. Sau khi được cấp sổ bà Tcó yêu cầu ông trả cho bà tiền 50m2 đất thổ cư là 22.500.000đ, do chỗ chòm xóm nên ông có hứa sẽ trả cho bà mỗi năm trả cho bà 3.000.000đ, bà T đồng ý nhưng sau đó bà Tcó nói ông mỗi năm trả cho bà 5.000.000đ và yêu cầu ông đưa tờ giấy bán đất mà bà C đã bán cho ông giao lại cho bà Tđể bà làm lại giấy khác nhưng ông không đồng ý. Sau đó bà Tmới làm đơn thưa ông ra UBND xã Đ tại xã ông có nói "nếu chị cắt lại 50m2 đất thổ được thì tôi sẽ giao lại cho chị cắt" và phía UBND xã Đ cũng có nói là bà bán đất cho ông là 172,5m2 thổ cư nhưng mới có sang tên 50m2 thổ cư sao lại đi thưa ông, thì lúc đó bà Tkhông đi thưa ông nữa. Nhưng bây giờ bà lại tiếp tục đi thưa ông. Tờ giấy nợ trả góp tiền đất đề ngày 17/11/2010 mà bà T nộp cho Tòa không phải do ông viết, chữ ký và chữ viết không phải của ông. Tuy nhiên ông cũng không yêu cầu phải giám định chữ viết chứ ký của ông.

Vì các lý do trên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T .

Tại bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 19/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã căn cứ vào các Điều 144, 147, 220, 228, 266, 267 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Hoàn T về việc " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất " với bị đơn ông Lê Văn H .

Buộc Ông Lê Văn H trả cho bà Trần Thị Hoàn T số tiền 83.500.000đ (tám mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất " của nguyên đơn bà Trần Thị Hoàn T yêu cầu bị đơn Ông Lê Văn H trả tiền giá trị đất 50m2 đất thổ cư và tiền 05m2 chừa đường đi với số tiền 171.500.000đ.

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

Ngày 04/02/2022, bà Trần Thị Hoàn T kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 19/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch; bà Tđề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bỏ bản án sơ thẩm; ngày 07/02/2022, ông Lê Huy H là đại diện theo ủy quyền của bà T(nguyên đơn) đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

+ Về chấp hành pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Xét kháng cáo của bà Tvà các tài liệu có trong hồ sơ nhận thấy:

Ngày 14/6/2022, bà Nguyễn Thị Thu Th là vợ của Ông Lê Văn H có đơn trình bày về việc vợ chồng bà có mua của bà Phạm Thị C (mất), sau đó con gái bà Trần Thị Hoàn T có ký sang nhượng thửa đất 96, tờ bản đồ 37, diện tích 177 m2 cho vợ chồng tôi. Quá trình tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết không lấy ý kiến của bà, không đưa bà tham gia tố tụng và bà Thanh có ý kiến mong muốn được tham gia tố tụng để có ý kiến bảo bệ quyền lợi của mình.

Ngày 14/6/2022, ông Đào Minh T là chồng của bà T(đã ly hôn năm 2011, có nội dung tài sản chung tự thỏa thuận) có lời trình bày là ông không biết việc mua bán đất giữa bà T với ông H . Tuy nhiên, tại hợp đồng CNQSDĐ ngày 24/11/2010 được UBND xã Đ chứng thực lại có chữ ký bên chuyển nhượng gồm bà Trần Thị Hoàn T, ông Đào Minh T .

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ sót người tham gia tố tụng là bà Nguyễn Thị Thu Th và ông Đào Minh T là không đúng quy định tại khoản 6 Điều 68, Điều 73 BLTTDS, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Theo biên bản làm việc ngày 09/6/2022, bà Ttrình bày người được ủy quyền thay bà là ông Lê Huy H có thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà từ 455.000.000 đồng thành 255.000.000 đồng là không đúng với ý chí của bà. Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, theo đơn khởi kiện ban đầu của nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn Ông Lê Văn H thanh toán giá trị đất là 255.000.000 đồng. Sau đó tại buổi hòa giải, công khai chứng cứ ngày 15/12/2021, đại diện ủy quyền nguyên đơn yêu cầu 455.000.000 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn đương sự khởi kiện bổ sung mà vẫn đưa vụ án ra xét xử là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Từ những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như đã nêu trên, đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm để Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch xét xử lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Hoàn T làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về việc xét xử vắng mặt các đương sự: bà Trần Thị Hoàn T vắng mặt, anh Lê Huy H có đơn xin xét xử vắng mặt căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân

sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt bà T, anh H.

[3] Về việc bỏ sót tư cách tố tụng:

Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 37, xã Đ, huyện Nh ông H nhận chuyển nhượng năm 2003 đến năm 2010 được Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy ông H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế vợ chồng ông H đang sinh sống và quản lý thửa đất này. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị Thu Th (vợ của ông H) vào tham gia tố tụng là bỏ sót. Tại cấp phúc thẩm bà Nguyễn Thị Thu Th đề nghị được tham gia tố tụng để trình bày ý kiến và bảo vệ quyền lợi của bà.

Về phía vợ chồng bà Trần Thị Hoàn T tuy đã ly hôn nhưng bà T và ông T (chồng bà T) trước khi chuyển nhượng cho ông H đều đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 96 nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông T tham gia tố tụng là bỏ sót tư cách tố tụng.

[4] Về xác định yêu cầu khởi kiện: Trong đơn khởi kiện bà T yêu cầu ông H trả lại 255.000.000đ. Nhưng sau khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành Thẩm định giá giá trị đất tranh chấp theo yêu cầu đương sự, bà Tthay đổi yêu cầu buộc ông H phải trả đất thổ cư cho bà theo giá thị trường là 455.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại Đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 18/01/2022, ông H là người đại diện cho bà T yêu cầu ông H trả cho bà T là 255.000.000 đồng. Phiên tòa sơ thẩm xét xử vắng mặt bà T và ông H (người đại diện theo ủy quyền của bà T), việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ. Tại đơn kháng cáo bà T yêu cầu ông H trả lại cho bà 455.000.000đ.

Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; chưa làm rõ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để xét xử vụ án chính xác, đầy đủ, do đó cần hủy án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch xét xử lại.

[4] Về án phí phúc thẩm: bà Trần Thị Hoàn T không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Quan điểm và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Hủy Bản án sơ thẩm số 02/2022/DSST ngày 19/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch xét xử vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn bà Trần Thị Hoàn T với bị đơn Ông Lê

Văn H; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Về án phí: Bà Trần Thị Hoàn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007302 ngày 14/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Nhơn Trạch;
- TAND huyện Nhơn Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

Bùi Kim Rết