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

Bản án số: 02/2024/DS-PT
Ngày: 03-01-2024

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 BÌNH PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh

Ông Trần Văn Nhum

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Th2 Mến – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 29/12/2023 và 03/01/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 195/2023/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2023 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 200/2023/QĐPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Hữu B, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ dân phố 5, TT Phước Cát, huyện Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Th; sinh năm 1977; địa chỉ: Khu Đức Lập, thị trấn Đức Phong, huyện B, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

***Bị đơn:** Bà Lương Thị C; sinh năm 1967; địa chỉ: thôn 6, xã Đ , huyện B, tỉnh B. (có mặt)

Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C: Ông Dương Vĩnh T, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

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

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1985; địa chỉ: thôn 6, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước; (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Th2, sinh năm 1975; địa chỉ: thôn 6, xã Đ , huyện B, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thành Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 25/4/2022 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn trình bày:*

Ngày 17 tháng 04 năm 2005 ông Nguyễn Hữu B có nhận nhận sang nhượng của bà Lương Thị C một diện tích đất, chiều ngang mặt đường là 15 m, chiều sâu hết thửa đất, thuộc một phần của thửa đất số 137, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại thôn 6, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, tứ tận giáp ranh như sau: Phía Đông Giáp đường ĐT755B, phía tây giáp đất của ông Bảo, phía nam giáp đất của ông Hùng, phía bắc giáp đất của bà C, hai bên thỏa thuận giá sang nhượng là 13,5 triệu đồng và bà C có nghĩa vụ đưa sổ đỏ cho ông B để đi làm thủ tục sang tên, việc sang nhượng có lập giấy tờ viết tay, hai bên cùng ký kết, sau đó ông B đã giao đủ tiền cho bà C và cũng được bà C giao đất để quản lý sử dụng ổn định từ khi mua cho đến nay. Tuy nhiên đến nay mặc dù đã nhiều lần yêu cầu nhưng bà C vẫn không ra sổ đỏ và cũng không thực hiện việc sang tên đổi sổ, nhận thấy bà Lương Thị C sau khi bán đất và nhận đủ tiền của ông B nhưng không làm thủ tục sang nhượng đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông B, gây khó khăn cho ông B trong việc sử dụng đất, vì vậy ông Nguyễn Hữu B khởi kiện bà Lương Thị C các yêu như sau:

1/ Công nhận hợp đồng sang nhượng đất viết tay lập ngày 17 tháng 04 năm 2005 giữa ông Nguyễn Hữu B và bà Lương Thị C là hợp pháp.

2/ Tuyên Công nhận diện tích đất có chiều ngang mặt đường DT775B là 15 m, chiều sâu hết thửa đất thuộc một phần của thửa đất số 137, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại thôn 6, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất có tứ tận giáp ranh phía Đông giáp đường ĐT755B, phía tây giáp đất ông B, phía nam giáp đất ông H, phía bắc giáp đất của bà C, thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Hữu B.

3/Tuyên buộc bà Lương Thị C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu B với phần diện tích nêu trên .

Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn trình bày:

Tôi có mua phân thuốc của tiệm tạp hóa B - L do vợ chồng ông B bà L làm chủ và thiếu nợ số tiền là 12 triệu đồng, tiền mua phân thuốc tạp hóa ông B viết giấy nợ và tôi ký tên vào giấy nợ do ông B giữ, đến nay tôi chưa trả được nợ.

Tôi không chuyển nhượng, không giao diện tích đất cho ông B, diện tích đất này là đất nông nghiệp tôi trực tiếp trồng lúa, bắp ... và trực tiếp quản lý sử dụng cho đến nay mà không có ai tranh chấp, từ năm 2020 có bà Th2 cư trú tại thôn 6, xã Đ đổ đất, san lấp mặt bằng, từ đó giữa tôi với bà Th2 xảy ra tranh chấp.

Dòng chữ Lương Thị C ghi dưới mục "người nhượng" trong giấy sang nhượng đất không phải là chữ do tôi viết.

Tôi không nhận số tiền 13.500.000 đồng như ông B trình bày.

Vì vậy bị đơn phản tố, nội dung yêu cầu như sau: Yêu cầu Tòa án tuyên giấy sang nhượng đất ngày 17 tháng 04 năm 2005 mà ông B đã sử dụng để khởi kiện là vô hiệu.

Ngoài đơn phản tố thì bị đơn còn yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu của ông Nguyễn Hữu Bích, cụ thể thời hiệu khởi kiện đã hết, do vậy đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của Pháp luật, đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu B.

Tại phiên tòa bị đơn rút cầu phản tố đối với nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M vắng mặt tại phiên tòa nhưng qua lời khai trình bày: Tôi là con của bà Lương Thị C, Tôi không chấp nhận theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Hữu B và không đồng ý cho mẹ tôi tự quyền bán đất cho ông B mà không có chữ ký của tôi, Tôi không đồng ý cho mẹ tôi tự ý bán đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th2 vắng mặt tại phiên tòa nhưng qua lời khai trình bày: Vào năm 2007 tôi có mua thửa đất của ông Nguyễn Hữu B, nguồn gốc thửa đất là ông Nguyễn Hữu B mua của bà Lương Thị C, số tiền san lấp mặt bằng thì ông B đã trả lại cho tôi, vì vậy quyền và nghĩa vụ của tôi đối với số tiền san lấp mặt bằng là do ông B với bà C và do Tòa án quyết định, trong vụ án này tôi không yêu cầu, không đề nghị, gì tôi xin Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu B đối với bà Lương Thị C.

[2]. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lương Thị C đối với ông Nguyễn Hữu B và đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 04/10/2023 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thành Th có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 18/7/2023.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B;

- Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B;

Các bên đương sự không tự thỏa thuận với nhau về các nội dung khác trong vụ án.

* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

*Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo, kháng nghị phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273, 278, 279, 282 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

*Về nội dung:

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu B, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu B khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận HĐCNQSDĐ lập 17/4/2005 (BL01), sau đó vừa yêu cầu công nhận HĐCNQSDĐ vừa yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu (BL36) nhưng cấp sơ thẩm không giải thích để nguyên đơn xác định cụ thể yêu cầu khởi kiện theo quy định tại điểm g khoản 4 Điều 189, 193 BLTTDS.

Theo tài liệu chứng cứ, ông B cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng QSDĐ bà C thế chấp ngân hàng, sau đó ông B chuyển nhượng lại cho người khác thì bà C cũng biết nhưng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng nên đã hứa hẹn nhiều lần mà không làm thủ tục chuyển nhượng hợp pháp cho nguyên đơn (BL70), tại phiên tòa phúc thẩm bà C cũng thừa nhận vay và đáo hạn liên tục nên không làm thủ tục cho ông B được. Theo lời trình bày của bị đơn bà C (BL23) và người liên quan bà Mơ (con bà C) (BL24, 59) thì thửa đất trên được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số BM 137564, số vào sổ CH02564 cho hộ bà C, GCN này ghi chú: *cấp đổi từ GCN QSDĐ số 726 ký ngày 10/12/1999, thửa đất có 426.0m^2 thuộc HLBVĐB, thời hạn sử dụng đến tháng 12/2019*, mục đích sử dụng đất là trồng lúa (BL50-51). Tuy nhiên, quá trình giải quyết sơ thẩm, tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ từ ngân hàng và có văn bản gửi UBND huyện B làm rõ đất này có phải đất chuyên trồng lúa hay không, GCN cấp cho hộ bà C thì hộ gồm những ai? để xem xét, làm rõ tại thời điểm giao dịch năm 2005 thì giao dịch này có trái pháp luật, vi phạm điều cấm hay không. Nếu vi phạm điều cấm thì giao dịch bị vô hiệu theo Điều 123 BLDS thì trong trường hợp này không áp dụng thời hiệu theo quy định khoản 3 Điều 132 BLDS.

Còn theo lời trình bày của bị đơn C (BL23): bà không chuyển nhượng đất, không nhận tiền của nguyên đơn mà chỉ ký giấy nhận nợ nên cho rằng giấy chuyển nhượng đất mà nguyên đơn dùng để khởi kiện là "giấy giả tạo". Nếu lời trình bày này của bị đơn là có căn cứ thì giao dịch HĐCN này bị vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 BLDS. Trong trường hợp này, theo quy định khoản 3 Điều 132 BLDS thì cũng không áp dụng thời hiệu.

Mặt khác, theo lời trình bày của nguyên đơn (BL71) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th2 (BL41, 42) thì sau khi nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà C, ông B đã nhận đất rồi chuyển nhượng lại cho ông Dũng, ông Dũng chuyển nhượng lại cho bà Thúy, bà Thúy chuyển nhượng lại cho bà Th2. Năm 2020 bà Th2 đổ đất và trồng cây gió bầu trên đất thì xảy ra tranh chấp. Bà C cũng thừa

nhận có việc tranh chấp với bà Th2 (BL71), kết quả xem xét thẩm định cũng xác định có sự việc bà Th2 đổ đất và cây gió bầu còn tồn tại trên đất (BL46). Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng quá trình giải quyết sơ thẩm, phía nguyên đơn có cung cấp các giấy mua bán viết tay các lần (HĐCN) sau này cho cấp sơ thẩm nhưng tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào hồ sơ vụ án. Do đó, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã cung cấp bản photo các tài liệu trên. Theo các giấy này và kết quả thẩm định thì diện tích đất tranh chấp có san lấp mặt bằng, có trồng cây gió bầu, điều này chứng minh lời trình bày của nguyên đơn trong việc chuyển nhượng tiếp cho những người khác cụ thể là ông Dũng, bà Thúy là có căn cứ. Tuy nhiên, quá trình giải quyết sơ thẩm, tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Dũng, bà Thúy tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, dẫn đến thiếu tài liệu chứng cứ để xem xét, đánh giá có sự việc bắt đầu lại thời hiệu, không tính vào thời hiệu hay không.

[2.2] "Giấy sang nhượng đất" tại Bút lục 03 có thể hiện nội dung "*ngày 17/4/2005 giao số tiền 12.000.000đ*", bà C thừa nhận "*chữ viết ở phần cuối cùng của giấy sang nhượng đất là của tôi*" nên có căn cứ xác định bà C nhận tiền. Theo quy định khoản 2 Điều 155 BLDS thì ông B có quyền yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu và trường hợp này không áp dụng thời hiệu.

Tuy nhiên, tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét về thời hạn quá 3 năm, kể từ ngày bà C không thực hiện cam kết mà không thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để làm rõ những vấn đề như đã nêu trên, để cho rằng hết thời hiệu rồi đình chỉ là không đúng quy định.

Hơn nữa, tại phiên tòa án cấp sơ thẩm, Kiểm sát viên đã yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ và đưa người liên quan tham gia tố tụng, Viện kiểm sát chưa phát biểu quan điểm về đường lối giải quyết (BL61) nhưng HĐXX vẫn ra tiến hành nghị án rồi tuyên đình chỉ là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định Điều 262 BLTTDS.

[3] Xét thấy, những vi phạm tố tụng trên của Tòa án cấp sơ thẩm là nghiêm trọng làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự; việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án huyện B giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét xử lý khi vụ án được giải quyết lại.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn ông B không phải chịu.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa là có căn cứ, được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu B;

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B giải quyết lại theo thủ tục chung.

- Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: sẽ được xem xét xử lý khi vụ án được giải quyết lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu B không phải chịu, Chi cục Thi hành án dân sự huyện B hoàn trả cho ông B số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng (do ông Nguyễn Thành Th nộp thay) tạm ứng ông B đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001212 ngày 05/10/2023.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Lê Hồng Hạnh