

Bản án số: 211/2024/DS-PT
Ngày: 22/8/2024
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 SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Vũ;

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng;

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Mỹ Yên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 22/8/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 84/2024/TLPT-DS ngày 22/5/2024 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 03/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 159/2024/QĐ-PT ngày 04/7/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Hồng G; Sinh năm: 1982; Địa chỉ cư trú: Ấp A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trương Thị Mỹ L; Sinh năm: 1987; Địa chỉ cư trú: Số G, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền, theo Văn bản ủy quyền lập ngày 16/3/2022. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Hồ Mộng T; Sinh năm: 1965; Địa chỉ cư trú: Ấp A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị N; Tên gọi khác: N1; Sinh năm: 1955; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

2. Ông Trần Văn P; Sinh năm: 1981; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3. Ông **Trần Văn P1**; Sinh năm: 1983; Địa chỉ cư trú: **Ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

4. Ông **Trần Văn P2**; Sinh năm: 1986; Địa chỉ cư trú: **Ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

- *Người làm chứng:*

1. Ông **Lê Minh H**; Sinh năm: 1960; Địa chỉ cư trú: **Ấp T, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

2. Ông **Nguyễn Hoàng N2**; Sinh năm: 1978; Địa chỉ cư trú: **Ấp T, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày như sau:

Vào năm 2017, bà **Lê Thị Hồng G** có nhận chuyển nhượng một phần đất của bà **Hồ Mộng T** tại thửa đất số 24, tờ bản đồ số 7, diện tích 450,5m², tọa lạc tại **ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng**, với giá là 127.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có lập giấy tay “Giấy nhận cọc tiền đất” ngày 13/6/2017, bà **G** có đưa cho bà **T** 20.000.000 đồng, đến ngày 22/9/2017 bà **G** đưa thêm 107.000.000 đồng, tổng cộng 02 lần bà **G** đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng đất cho bà **T** là 127.000.000 đồng. Sau khi bà **Thu n** đủ số tiền chuyển nhượng thì bàn giao đất cho bà **G** và bà **G** tiến hành xây dựng nhà trên đất, ở ổn định từ đó đến nay. Tuy nhiên, bà **G** nhiều lần liên hệ với bà **T** để tiến hành làm thủ tục sang tên phần đất nói trên theo quy định của pháp luật, nhưng bà **T** không đồng ý và cho rằng đất đã chuyển nhượng cho bà **G** rồi không còn liên quan đến phần đất nói trên nữa, nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2017 giữa bà **Lê Thị Hồng G** với bà **Hồ Mộng T** đối với diện tích đất 385,2m², thửa đất số 24, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại **ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng** (số liệu đo đạc thực tế theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/7/2022). Công nhận diện tích đất 385,2m², thuộc một phần thửa số 24, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại **ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng** thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà **Lê Thị Hồng G**.

* Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày như sau:

Phần đất có chiều ngang khoảng 8,5m x dài hết đất, tọa lạc tại **ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng**; là do bà **T** chuyển nhượng của ông **Trần Văn P3** và bà **Phạm Thị N** với giá là 20.000.000 đồng, lúc chuyển nhượng thì ông **P3** và bà **Phạm Thị N** chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 02 bên làm giấy tay “Tờ sang nhượng đất thổ cư” ngày 25/02/2004 âm lịch. Đến ngày 13/6/2017, bà **T** chuyển nhượng phần đất nêu trên lại cho bà **G** với giá 127.000.000 đồng, cùng ngày 13/6/2017 thì bà **T** có nhận cọc trước của bà **G** là 20.000.000 đồng, đến ngày

22/9/2017 thì bà Thu nhận tiếp số tiền 107.000.000 đồng, tổng cộng là 127.000.000 đồng, kể từ nay về sau phần đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của bà **G**. Lúc chuyển nhượng đất, bà **T** có nói với bà **G** là không chịu trách nhiệm làm giấy tờ, bà **G** đồng ý. Nay bà **T** đồng ý đối với yêu cầu của bà **G** về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2017 giữa bà **Lê Thị Hồng G** với bà **Hồ Mộng T** đối với diện tích đất 450,5m², thửa đất số 24, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

* Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Văn P** trình bày như sau:

Trước đây ông **P3** và bà **N** có vay tiền của bà **T**, nhưng không có khả năng trả nên mới sang nhượng đất cho bà **T**. Việc sang nhượng đất trên ông **P** không có ký tên, sau đó bà **T** chuyển nhượng phần đất này lại cho bà **G**. Nay ông **P** không đồng ý đối với yêu cầu của bà **G** về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2017 giữa bà **Lê Thị Hồng G** với bà **Hồ Mộng T** đối với diện tích đất 450,5m², thửa đất số 24, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu bà **G** phải thỏa thuận với ông **P**.

* Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng **Lê Minh H** trình bày như sau: Nguồn gốc phần đất tranh chấp nêu trên là của ông **P3** và bà **N** chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà **Hồ Mộng T** ngày 25/2/2004, chưa sang tên qua cho bà **T**, đến ngày 13/6/2017 bà **T** chuyển nhượng phần đất trên lại cho bà **Lê Thị Hồng G1** cũng bằng giấy tay, có nhờ ông **H** và ông **N2** người cùng xóm ký vào tờ giấy đặt cọc ngày 13/6/2017 là đúng sự thật.

* Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng nguyên **Hoàng N2** trình bày như sau: Nguồn gốc phần đất trên là của ông **P3** và bà **N** chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà **Hồ Mộng T** ngày 25/2/2017, chưa sang tên qua cho bà **T**, đến ngày 13/6/2017 bà **T** chuyển nhượng phần đất trên lại cho bà **Lê Thị Hồng G1** cũng bằng giấy tay, có nhờ ông **N2** và ông **H** người cùng xóm ký vào tờ giấy đặt cọc ngày 13/6/2017 là đúng sự thật.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo phiên họp, giấy triệu tập tham gia phiên họp, phiên tòa cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thị N**, ông **Trần Văn P1**, ông **Trần Văn P2** nhưng bà **N**, ông **P1**, ông **P2** không có văn bản trình bày về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vắng mặt tại các phiên họp, phiên tòa nên Tòa án không thu thập được lời trình bày của họ về vụ án.

* Vụ án được Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 03/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng quyết định:

- Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 299, khoản 1 Điều 244, Điều 147, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng

dân sự năm 2015; Điều 131, Điều 699 của Bộ luật D sự năm 1995; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 117, Điều 500 của Bộ luật D sự năm 2015; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; điểm b.3 tiểu mục 2.3 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án

- Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn yêu cầu của bà **Lê Thị Hồng G** kiện bà **Hồ Mộng T** về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng đất”.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2017 giữa bà **Lê Thị Hồng G** với bà **Hồ Mộng T** đối với diện tích đất 385,2m², một phần thửa đất số 24, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại **ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng**.

1.2. Công nhận diện tích đất 385,2m², thuộc một phần thửa số 24, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại **ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng**; thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà **Lê Thị Hồng G**, đất có số đo và vị trí như sau: Phía Đông giáp **đường T**, có số đo: 8,53m; Phía Tây giáp thửa đất số 28, có số đo 8,21m; Phía Nam giáp phần đất còn lại của thửa 24, có số đo 46,69m; Phía Bắc giáp thửa đất 771, 23 có số đo 46,56m; Diện tích 385,2m² (Có 104,95m² đất 0NT, có 208,25m² đất CLN, có 148,1 m² thuộc hàng lang bảo vệ công trình **đường T**). Công trình trên đất: Một căn nhà có diện tích 60,96m², kết cấu khung cột bê tông cốt thép, mái tol, tường 10, không trần, nền gạch Ceramic, cửa nhôm, tỷ lệ còn lại 80%; Hàng rào 1 có diện tích 19,125 m², kết cấu, tường 10, không tô, tỷ lệ còn lại 80%; Hàng rào 2 có diện tích 9,536 m², kết cấu tường 10, ốp đá hoa cương 2m, tỷ lệ còn lại 80%; Sân xi măng có diện tích 43,99m², kết cấu tráng xi măng, tỷ lệ còn lại 80%; Trụ cột cổng rào có diện tích 1,974m³, kết cấu xây gạch không tô, tỷ lệ còn lại 80%. Cây trồng trên đất: 03 cây Xoài loại C; 05 cây Dừa loại C; 03 cây Chanh loại C; 01 cây Khế loại B; 03 cây Đu đủ loại A. Nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG774068 (Số vào sổ cấp GCN: CH00829) do **Ủy ban nhân dân huyện C**, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông **Trần Văn P3**, bà **Phạm Thị N** (Ngộ) ngày 10/8/2011.

- Ngoài ra bản án sơ thẩm còn giải quyết về chi phí thẩm định, định giá, án phí và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 03/5/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định kháng nghị số 11/QĐ-VKS-DS yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 03/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; đại diện Viện kiểm sát nhân dân

tỉnh Sóc Trăng giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng như sau:

+ Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự và người tham gia tố tụng thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và quy định pháp luật liên quan.

+ Về việc giải quyết vụ án: Trong vụ án này, phần đất tranh chấp diện tích 385,2m² thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc của ông Trần Văn P3 và bà Phạm Thị N. Ngày 25/2/2004, ông P3, bà N chuyển nhượng cho bà Hồ Mộng T bằng giấy tay. Tại thời điểm, ông P3, bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 13/6/2017, bà Hồ Mộng T chuyển nhượng phần đất này lại cho bà Lê Thị Hồng G1 cũng bằng giấy tay, thông qua giấy đặt cọc ngày 13/6/2017. Các hợp đồng chuyển nhượng đều là giấy tay, không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Đến ngày 10/8/2011, ông Trần Văn P3 và bà Phạm Thị N được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG774068, số vào sổ cấp GCN CH00829, thửa số 24, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Nhận thấy vào ngày 13/6/2017, bà T chuyển nhượng phần đất này lại cho bà G1 cũng bằng giấy tay, thông qua giấy đặt cọc ngày 13/6/2017 thì bà T không đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất chỉ được thực hiện quyền chuyển nhượng khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà T lập giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G1 đối với một phần đất có diện tích đất 385,2m², thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng khi bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giao dịch dân sự vô hiệu. Việc sang nhượng đất giữa ông Trần Văn P3, bà Phạm Thị N với bà Hồ Thị Mộng T1 và giữa bà Hồ Thị Mộng T1 với bà Lê Thị Hồng G thực tế có xảy ra và cũng không có tranh chấp về quyền sử dụng đất này, nhưng bà T1, bà G chưa thực hiện việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 1, khoản 7 Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết công nhận quyền sử dụng diện tích đất 385,2m², thuộc một phần thửa số 24, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho bà G nhưng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG774068, số vào sổ cấp GCN CH00829, do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trần Văn P3, bà Phạm Thị N (Ngộ) ngày 10/8/2011, khi giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG774068 là chưa giải quyết dứt điểm vụ án và không đảm bảo cho việc thi hành án. Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm

2015, hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Châu Thành giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do khi đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp lệ của kháng nghị và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 11/QĐ-VKS-DS được Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành và chuyển đến Tòa án cấp sơ thẩm vào ngày 03/5/2024 là hợp lệ, đúng quy định về thẩm quyền kháng nghị, thời hạn kháng nghị theo quy định của các điều 278 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 03/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

[3] Về nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng:

[4] Xét trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất xác định phần đất tranh chấp trong vụ án có diện tích 385,2m² thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (theo kết quả đo đạc thực tế) có nguồn gốc của ông Trần Văn P3 và bà Phạm Thị N. Ngày 25/2/2004, ông P3 và bà N chuyển nhượng cho bà Hồ Mộng T1 bằng giấy tay với giá là 20.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận tiền chuyển nhượng đất và phần đất chuyển nhượng xong và tại thời điểm này, ông P3, bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 10/8/2011, ông Trần Văn P3 và bà Phạm Thị N được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG774068, số vào sổ cấp GCN CH00829 đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Đến ngày 13/6/2017, bà T1 chuyển nhượng phần đất trên lại cho bà G thông qua giấy đặt cọc ngày 13/6/2017 với giá là 127.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận tiền chuyển nhượng đất và phần đất chuyển nhượng xong và tại thời điểm này, bà T1 chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông P3, bà N. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đều không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

[5] Tại khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất: “1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền”. Tại khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất: “1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này; b) Đất không có tranh chấp; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất”. Tại khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất: “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”.

[6] Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2017 giữa bà **T1** và bà **G** khi bà **T1** chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng không có công chứng, chứng thực nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2017 giữa bà **T1** và bà **G** là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và vi phạm về hình thức theo quy định tại khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 123 và khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/2017 giữa bà **T1** và bà **G** đối với phần đất có diện tích 385,2m² thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại **ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng** là không phù hợp quy định của pháp luật.

[7] Tại Điều 131 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: “1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả; 3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức

không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó; 4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường; 5. Việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu liên quan đến quyền nhân thân do Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định”.

[8] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa ghi nhận ý kiến của các bên đương sự về việc có yêu cầu bồi thường thiệt hại hay không. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định chưa có yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

[9] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, phần đất nhận chuyển nhượng từ bà **T1** đã được bà **G** xây dựng nhà kiên cố, hàng rào và trồng cây lâu năm. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có tiến hành trưng cầu định giá đối với quyền sử dụng đất diện tích 385,2m² thuộc thửa đất số 24 và tài sản của bà **G** là căn nhà, hàng rào và cây lâu năm gắn liền với phần đất này. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không thống nhất kết quả định giá đã thực hiện ở cấp sơ thẩm do chưa thực hiện theo giá thị trường nhưng họ không yêu cầu định giá lại nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được vi phạm này cấp sơ thẩm về thủ tục định giá tài sản, thẩm định giá tài sản. Dẫn đến việc xử lý hậu quả pháp lý đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/6/2017 giữa bà **T1** và bà **G** theo Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 sẽ không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên khi thủ tục định giá tài sản, thẩm định giá tài sản chưa được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 104 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[10] Từ những nhận định trên, xét cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và để có căn cứ giải quyết khách quan, toàn diện vụ án cần phải làm rõ những vấn đề như đã phân tích trên mà cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục tại phiên tòa được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, 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.

[11] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định khi vụ án được giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của

Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 11/QĐ-VKS-DS ngày 03/5/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 03/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định khi vụ án được giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Các bên đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP;

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

Lê Thanh Vũ