

Bản án số: 364/2024/DS-PT  
Ngày 19-8-2024  
Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất, vô hiệu giao dịch  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Bà Lê Thị Kim Nga

**Các Thẩm phán:** Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thuý Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 328/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 297/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** ông Nguyễn Công M, sinh năm 1958;

Địa chỉ: số A, ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** bà Võ Thị Á, sinh năm: 1962; địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

(Theo văn bản uỷ quyền ngày 14/8/2018).

**- Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1966;

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của các bị đơn:*

- Ông Bùi Khắc L, sinh năm: 1991; địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: 7.30 Lô A Chung cư G, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số B, đường số E, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Hoàng Sơn T, sinh năm: 1987, địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; địa chỉ liên hệ: số B, đường số E, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo hợp đồng uỷ quyền ngày 15/5/2024).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn:* Luật sư Nguyễn Duy K, Công ty L2, Đoàn Luật sư Thành phố H.

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

1. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1957;

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị H:* ông Nguyễn Hoàng B, sinh năm: 1972; địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: số B, Dương Đình H1, T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số A, T, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản uỷ quyền ngày 15/8/2019).

2. Bà Võ Thị Kim L1, sinh năm 1962;

Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp của bà L1:* bà Võ Thị Á, sinh năm: 1962; địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

(Theo văn bản uỷ quyền ngày 26/01/2024).

3. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T1.

Địa chỉ: số A, đường N, ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp:* bà Nguyễn Thị Bích T1, Trưởng Văn phòng.

- *Người kháng cáo:*

1. Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N.

2. Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H là ông Nguyễn Hoàng B.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 02/7/2019 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Công M cùng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Võ Thị Á trình bày:*

Vào năm 1992, ông M có mua của mẹ ông Đ là bà Nguyễn Thị D một phần đất có diện tích khoảng 5.000m<sup>2</sup> với giá 13 chỉ vàng 24kr. Khi ông M mua đất thì bà D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên mua bán đất chỉ thỏa thuận miệng với nhau, ông M giao đủ vàng và bà D đã cắm mốc giao đất cho ông M sử dụng từ năm 1992 đến nay. Năm 1996, ông M yêu cầu bà D làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông M đứng tên đối với 5.000m<sup>2</sup> đất ông M đã mua thì mới phát hiện phần đất đó đã được ông Đ đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một phần thửa đất số 06, tờ bản đồ số 01.

Do đó ngày 24/01/1997 ông Đ với ông M mới ký vào tờ Đơn chuyển nhượng ruộng đất và ngày 13/6/1997 ông M với ông Đ và bà D cùng ký vào tờ Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất nhưng lúc này ông Đ đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nên không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được và đơn này chưa được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận.

Sau đó ông M đã nhiều lần yêu cầu gia đình bà D, ông Đ phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông M nhưng bà D và ông Đ không thực hiện. Đến năm 2019, khi ông M biết ông Đ chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 06, tờ bản đồ số 01 cho bà Phạm Thị H bao gồm luôn phần đất đã bán cho ông M thì ông M mới khởi kiện tại Tòa án.

Trong quá trình ông M sử dụng đất từ năm 1992 đến nay không có ai tranh chấp và tại buổi hòa giải ngày 10/8/2018 của Tổ hòa giải ấp Đình thuộc Ủy ban nhân dân xã T thì ông Đ cũng có thừa nhận việc mẹ ông Đ là bà D có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M.

Ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/1997, làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông M đứng tên đối với diện tích đất tranh chấp hiện do ông M đang quản lý sử dụng là 5.658m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 06, tờ bản đồ số 01, loại đất lúa theo Mạnh trích đo địa chính số 40/TC – 2022 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 09/5/2022.

- Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 24402 quyền số 25/TP/CC–SCC/HĐGD ngày 03/8/2018 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T1 lập giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N với bà Phạm Thị H đối với diện tích đất 5.658m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 06, tờ bản đồ số 01, loại đất lúa mà ông M đang quản lý, sử dụng.

Đối với phần đất có diện tích 658m<sup>2</sup> ông M nhận thực tế dư so với diện tích 5.000m<sup>2</sup> trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông M sẽ thanh toán cho ông Đ, bà N giá trị quyền sử dụng đất theo giá đã định tại chứng thư thẩm định giá là 288.000đồng/m<sup>2</sup> thành tiền là 189.504.000đồng.

Về chi phí tố tụng số tiền là 15.600.000đồng, phía nguyên đơn yêu cầu Tòa

án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn Đ do bà Nguyễn Thị N đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:*

Ông M khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/1997, làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông M đứng tên đối với diện tích đất tranh chấp 5.658m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 06, tờ bản đồ số 01, loại đất lúa theo Mảnh trích đo địa chính số 40/TC – 2022 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 09/5/2022 và yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 24402 quyền số 25/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/8/2018 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T1 lập giữa vợ chồng bà với bà Phạm Thị H đối với diện tích đất 5.658m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 06, tờ bản đồ số 01, loại đất lúa thì bà không đồng ý vì vợ chồng bà không có bán đất cho ông M và phần đất tranh chấp do vợ chồng bà trực tiếp quản lý, sử dụng sau đó thì chuyển nhượng cho bà H chứ không có giao cho ông M sử dụng.

Do bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bà không có ý kiến gì đối với diện tích đất 658m<sup>2</sup> dư so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông M cung cấp.

Về chi phí tố tụng số tiền là 15.600.000đồng bà cũng yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H do ông Nguyễn Hoàng B trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:*

Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 01 bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng bà N, ông Đ và hiện nay bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không có đo đạc thực tế đất, nhưng có đến xem đất thì thấy đất tranh chấp là cái ao nuôi tôm nhưng vợ chồng ông Đ, bà N không có nói cho bà H biết phần đất tranh chấp do ông M đang quản lý, sử dụng. Ngoài ra bà H cũng có đến Ủy ban nhân dân xã T để hỏi thửa đất số 06, tờ bản đồ số 01 có tranh chấp hay không thì cán bộ địa chính xã trả lời miệng cho bà H biết là đất không có tranh chấp nên bà H mới tiến hành thủ tục chuyển nhượng.

Hơn nữa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông M ngày 24/01/1997 chỉ lập bằng giấy tay, không có công chứng là không phù hợp quy định pháp luật.

Do bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp nên bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M về việc yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 24402 quyền số 25/TP/CC

– SCC/HĐGD ngày 03/8/2018 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T1 lập giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Đ với bà Phạm Thị H đối với diện tích đất 5.658m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 06, tờ bản đồ số 01, loại đất lúa.

Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì ông đại diện bà H yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T1 trình bày tại văn bản ngày 13/8/2019 như sau:*

Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T1 đã thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 24402 quyền số 25/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 03/8/2018 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Đ với bà Phạm Thị H đối với các thửa đất số 06 – 08 – 35, cùng tờ bản đồ số 01, tổng diện tích 14.241m<sup>2</sup> theo đúng quy trình mà pháp luật đã quy định.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức đã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 165, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 131, 407, 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 705 Bộ luật Dân sự 1995; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công M đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 24402 quyền số 25/TP/CC–SCC/HĐGD ngày 03/8/2018 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T1 lập giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N với bà Phạm Thị H đối với diện tích đất 5.658m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 06, tờ bản đồ số 01, loại đất lúa.

Ông Nguyễn Công M được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 5.658m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 06, tờ bản đồ số 01, loại đất lúa theo Mạnh trích đo địa chính số 40/TC–2022 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 09/5/2022.

Kiến nghị cơ quan đăng ký đất đai căn cứ vào bản án của Tòa án để điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Trường hợp bà Phạm Thị H không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Công M được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) cho bà Phạm Thị H đối với phần diện tích đất 5.658m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 06, tờ bản đồ số 01, loại đất lúa theo Mảnh trích đo địa chính số 40/TC – 2022 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 09/5/2022.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Phạm Thị H số tiền 1.629.504.000đồng.

Buộc ông Nguyễn Công M hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N số tiền 189.504.000đồng.

Về chi phí tố tụng: vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Công M số tiền 15.600.000đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N phải nộp 61.485.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/3/2024, các bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N làm đơn kháng cáo, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ việc giải quyết vụ án.

Ngày 14/3/2024, người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị H là ông Nguyễn Hoàng B làm đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, nguyên đơn ông Nguyễn Công M cùng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Võ Thị Á vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, trình bày cho rằng ông M đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp, đã giao đủ vàng cho bà D và ông Đ, ông M đã nhận đất và sử dụng đất liên tục từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của các bị đơn ông Bùi Khắc L không rút đơn kháng cáo, ông L cùng Luật sư Nguyễn Duy K bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn đề nghị Toà án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án vì các căn cứ sau đây:

Thứ nhất, Toà án cấp sơ thẩm xác định sai người bị kiện, vì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nguyên đơn xác định trong đơn khởi

kiện ngày 02/7/2019 là giữa ông M và mẹ của ông Đ là bà Nguyễn Thị D, tuy nhiên ông M khởi kiện ông Đ, bà N là sai người bị kiện. Trong vụ án này ông M phải khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà D và yêu cầu những người thừa kế của bà D phải liên đới thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng mà bà D đã giao kết.

Thứ hai, Toà án cấp sơ thẩm chưa xác định chính xác ai là người trực tiếp sử dụng đất. Ông M trình bày cho rằng, ông M là người sử dụng đất từ năm 1992 cho đến nay, tuy nhiên ngoài lời khai của ông M thì không còn chứng cứ nào khác thể hiện ông M là người quản lý sử dụng đất từ năm 1992 cho đến nay. Từ năm 1992 cho đến nay, ông M không thực hiện quyền cơ bản của người sử dụng đất như không đóng thuế, không kê khai quyền sử dụng đất. Thực tế ông Đ mới là người sử dụng đất, được thể hiện bằng các căn cứ sau đây: ông Đ được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2018 mới chuyển nhượng cho bà H; ông Đ hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế quyền sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất năm 1998; từ năm 1996 đến năm 2018 thì ông Đ đã thế chấp toàn bộ thửa đất số 06 trong đó có cả phần diện tích đất tranh chấp để vay tiền tại Ngân hàng N1, trong các lần thế chấp này thì Ngân hàng đều có xem xét, thẩm định thửa đất và xác định ông Đ là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất thì mới duyệt cho vay tiền.

Thứ ba, Toà án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn, ông M chỉ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 5.000m<sup>2</sup> đất nhưng Toà án cấp sơ thẩm giải quyết 5.658m<sup>2</sup> là vượt quá yêu cầu khởi kiện, vi phạm Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Toà án cấp sơ thẩm không xác định được 5.000m<sup>2</sup> đất ở vị trí nào, 658m<sup>2</sup> đất ở vị trí nào, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Thứ tư, ông Nguyễn Công M mất quyền khởi kiện do đã hết thời hiệu khởi kiện: căn cứ vào trình bày của ông M tại đơn khởi kiện, tại biên bản hoà giải ngày 08/8/2022 xác định ông M biết quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm từ năm 1997, tuy nhiên đến ngày 02/7/2019 thì ông M mới nộp đơn khởi kiện tại Toà án nhân dân huyện Cần Đức. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà N có nộp đơn yêu cầu Toà án áp dụng thời hiệu nhưng Toà án cấp sơ thẩm không xem xét.

Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm buộc trách nhiệm của bà N liên đới bồi thường cho bà H là không đúng, vì bà N không tham gia vào giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và ông Đ, mãi đến năm 2010 bà N và ông Đ mới đăng ký kết hôn, không có căn cứ xác định bà N biết việc ông M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà D, ông Đ; bà N không có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H bị vô hiệu nên không có nghĩa vụ phải bồi thường.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H do ông Nguyễn Hoàng B đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, trình bày cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà N và bà H là hợp pháp, Toà án cấp sơ thẩm đã cắt lại một phần diện tích đất cho ông M phía bà H

không đồng ý. Trước đó bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này cho ông Nguyễn Phước T2, sinh năm 1963 có địa chỉ tại xã P huyện C, đã nhận số tiền cọc 700.000.000đồng nhưng chưa lập thủ tục chuyển nhượng, vấn đề này chưa trình bày tại Toà án cấp sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của các bị đơn ông Đ bà N, của người đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H là ông Nguyễn Hoàng B trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Hoàng B, nhận thấy:

Theo đơn khởi kiện ông Nguyễn Công M yêu cầu ông Đ, bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/1997, lập thủ tục tách thửa chuyển quyền sử dụng đất cho ông đứng tên 5.000m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa số 6, tờ bản đồ số 1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Đ ngày 19/9/1996 và cho ông M được đăng ký cấp quyền sử dụng đối với 5.000m<sup>2</sup> đất nhận chuyển nhượng, Tòa sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu này của đương sự tại Thông báo thụ lý số 383/2019/TLST-DS ngày 25/7/2019. Theo Mảnh trích đo địa chính số 40/TC-2022 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 09/5/2022 thì phần đất tranh chấp đo đạc thực tế diện tích là 5.658m<sup>2</sup>. Tòa sơ thẩm đã xem xét giải quyết diện tích 5.658m<sup>2</sup> trong khi nguyên đơn không có yêu cầu khởi kiện bổ sung là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông M trình bày năm 1992 ông có mua của bà Nguyễn Thị D – mẹ ông Đ phần đất tranh chấp này với giá 13 chỉ vàng 24kr, khi ông mua đất thì bà D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên mua bán đất chỉ thỏa thuận miệng với nhau, ông giao đủ vàng và bà D đã cắm mốc giao đất cho ông sử dụng từ năm 1992 đến nay, hiện nay bà D đã chết. Như vậy, theo ông M trình bày thì ông giao dịch chuyển nhượng đất với bà D nên đây là yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng với bà D nhưng Tòa sơ thẩm không đưa những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D vào tham gia tố tụng và tại thời điểm đó bà N không giao dịch với ông M, không phải là chủ sử dụng phần đất tranh chấp nhưng ông M yêu cầu bà N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là không đúng chủ thể trong giao dịch chuyển nhượng. Đồng thời, cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ nguồn tiền nhận chuyển nhượng đất là tài sản riêng hay tài sản chung của vợ chồng bà H để xem xét lấy ý kiến và đưa người này vào tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bà H trình bày bà H đã chuyển nhượng phần diện tích đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng cho ông



Nguyễn Phước T2 và đã nhận 700.000.000đồng tiền cọc, đây là tình tiết mới chưa được xem xét ở cấp sơ thẩm.

Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Hoàng B, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn Đ bà Nguyễn Thị N, của người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị H là ông Nguyễn Hoàng B được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích T1 vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án xét xử vắng mặt Văn phòng công chứng.

[3] Về chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: ông Nguyễn Công M khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N lập thủ tục chuyển nhượng cho ông M 5.000m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 06 tờ bản đồ số 1. Trong đơn khởi kiện và trong quá trình Toà án giải quyết vụ án, ông M cùng người đại diện hợp pháp của ông M trình bày cho rằng, ông M đã thoả thuận nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị D là mẹ ruột của ông Đ và ông Đ 5.000m<sup>2</sup> đất vào ngày 24/01/1992, ông M đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng là 13 chỉ vàng 24kr cho bà D và ông Đ, đã nhận đất sử dụng nhưng đến nay phía ông Đ bà N chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Như vậy bản chất của việc tranh chấp là ông M yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 24/02/1992 để ông M được kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất. Trong giao dịch chuyển nhượng, bà N không tham gia, không nhận vàng, hiện bà N không phải là chủ sử dụng đất, không trực tiếp sử dụng đất nhưng ông M lại yêu cầu bà N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng. Trong Biên bản hoà giải ngày 10/8/2018 của Ủy ban nhân dân xã T, ông Đ cũng thừa nhận mẹ ông Đ là bà D là người chuyển nhượng đất cho ông M. Hiện bà Nguyễn Thị D đã chết, tất cả các thừa kế của bà D cũng chưa được tham gia tố tụng, chưa có ý kiến trong vụ án cũng là chưa xem xét toàn diện vụ án.

[4] Về đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: trong đơn khởi kiện ngày 02/7/2019, ông M yêu cầu ông Đ bà N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 5.000m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa số 6 tờ bản đồ số 1, yêu cầu này được Toà án nhân dân huyện Cần Đức thụ lý trong Thông báo thụ lý vụ án số 383/TB-TLVA ngày 25/7/2019 (BL 142) và Thông báo thụ lý vụ án và đưa người vào tham gia tố tụng ngày 26/01/2024 (BL 178), ông M trình bày cho rằng, ông M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 5.000m<sup>2</sup> đất nên

yêu cầu được thực hiện hợp đồng này. Sau khi Toà án trung cầu Công ty TNHH Đ1 đo vẽ thì theo Mảnh trích đo địa chính số 40/TC-2022 ngày 09/5/2022, diện tích đất ông M tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng là 5.658m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 6 tờ bản đồ số 1. Từ đó Toà án cấp sơ thẩm giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất là 5.658m<sup>2</sup> được thể hiện trong Biên bản hoà giải ngày 09/01/2024 và trong bản án sơ thẩm. Như vậy Toà án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của phía nguyên đơn khi nguyên đơn chưa bổ sung yêu cầu khởi kiện và Toà án cấp sơ thẩm cũng chưa thụ lý đối với diện tích đất là 658m<sup>2</sup>. Việc giải quyết với đối tượng tranh chấp 5.658m<sup>2</sup> là vi phạm quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về xem xét thời hiệu khởi kiện: trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm chưa xem xét về thời hiệu khởi kiện do phía bị đơn bà N và ông Đ chưa đưa ra yêu cầu. Tại phiên toà phúc thẩm, bà N trình bày không hiểu biết gì về thời hiệu khởi kiện, tuy nhiên người đại diện hợp pháp của bà N cùng Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N trình bày cho rằng, bà N có gửi đơn yêu cầu Toà án cấp sơ thẩm xem xét thời hiệu nhưng chưa được xem xét. Trong văn bản trình bày ý kiến ngày 04/3/2024 (BL 48), bà N có trình bày yêu cầu áp dụng thời hiệu và đình chỉ giải quyết vụ án. Tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ ý chí của bà N đối với yêu cầu này.

[6] Ngoài ra tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà H là ông Nguyễn Hoàng B có trình bày thêm rằng, bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 6 tờ bản đồ số 1 cho ông Nguyễn Phước T2, sinh năm 1963 có địa chỉ tại xã P huyện C, đã nhận số tiền cọc 700.000.000đồng nhưng chưa lập thủ tục chuyển nhượng, đây là tình tiết mới chưa được xem xét cũng như chưa có ý kiến của ông T2 về việc chuyển nhượng.

[7] Từ những nhận định trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn Đ bà Nguyễn Thị N, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H, huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[8] Tại phiên toà, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[9] Về án phí: bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N, của người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị H là ông Nguyễn Hoàng B.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 04 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

Về án phí phúc thẩm: các đương sự không phải chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị N mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai số 0010164 và 0010165 cùng ngày 06/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***

- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Đước;
- Chi cục THADS huyện Cần Đước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Lê Thị Kim Nga**

**Các Thẩm Phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà**

**Trần Văn Quán- Trần Trọng Nhân**

**Lê Thị Kim Nga**