

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH ĐẮK NÔNG

Bản án số: 91/2024/DS-PT

Ngày: 26/09/2024

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Hữu;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Anh Ứng và ông Bùi Danh Đại.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 09 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 57/2024/TLPT-DS, ngày 21 tháng 08 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2024/DS-ST ngày 07/06/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đăk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 47/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 75/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 9 năm 2024. Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm: 1965; địa chỉ: Thôn A, xã N, huyện C, tỉnh Đăk Nông – vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Khánh L (theo hợp đồng ủy quyền ngày 10-11-2022) – vắng mặt.

Người được ông L ủy quyền lại: Bà Nguyễn Thi Thu H (theo hợp đồng ủy quyền ngày 16-04-2024); địa chỉ: H N, T, huyện C, tỉnh Đăk Nông – có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Mai Thanh L1, sinh năm: 1967; địa chỉ: Thôn A, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông – có mặt.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Bà Bùi Minh N, ông Mai Trung H1, bà Mai Thu H2; địa chỉ: Thôn A, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Trung H1 và bà Mai Thu H2: Ông Lê Chí V (theo hợp đồng ủy quyền ngày 29-11-2023), sinh năm: 1950; địa chỉ: Ấp B, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang – có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Minh N: Ông Nguyễn Hồng S (theo hợp đồng ủy quyền ngày 03-5-2024), sinh năm: 1972; địa chỉ: Số H - H, đường số B, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh – có mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q, bị đơn ông Mai Thanh L1, người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Chí V và ông Nguyễn Hồng S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20-9-2022 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Tháng 2/1998, ông Q nhận chuyển nhượng của ông L1 01 diện tích đất có chiều ngang giáp đường 5m, chiều sâu 50m, diện tích 250m² tại thôn F, xã N, huyện C. Thời điểm đó, bên mua chưa trả đủ tiền, hai bên chỉ viết giấy tay và ra Ủy ban nhân dân xã đóng dấu, thỏa thuận khi nào trả đủ sẽ làm đúng thủ tục và tách bìa, theo thông lệ chung tại địa phương là vậy; giá thỏa thuận là 10.000.000đ, tính bằng vàng (6666), giá cụ thể là 8 chỉ/m. Lần đầu trả 3 cây 2 (3,2 cây), 03 tháng sau ông Q trả đủ số vàng còn lại. Khi giao nhận vàng hai bên có làm giấy giao nhận nhưng ông không còn nhớ để đâu vì thực tế ông Q đã sử dụng đất từ năm 1998 đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng ông Q đã sử dụng đất ổn định không có tranh chấp với ai; ông đã xây nhà cấp 4, làm chuồng trại, giếng khoan...trên đất. Ông Q chỉ biết diện tích đất ông mua của ông L1 nằm trong bìa đồ của ông L1 còn không biết cụ thể chi tiết thửa đất nào, tờ bản đồ nào. Hai bên viết giấy tay mua bán có ông Vũ Minh N1 là bí thư thôn, địa chính xã và chủ tịch xã N xác nhận. Về sau, nhiều lần ông Q yêu cầu ông L1 làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Q nhưng ông L1 không thực hiện. Vì vậy, ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Mai Thanh L1 phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 250m² cho ông Q theo thỏa thuận trong giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 18/11/1998.

Ngày 20/3/2023, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [Nguyễn Văn Q](#) và ông [Mai Thanh L1](#) ngày 18/11/1998 đối với thửa đất 195a, tờ bản đồ số 12 diện tích 250 m², tọa lạc tại [thôn A, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông](#).

Ngày 12/12/2023, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [Nguyễn Văn Q](#) và ông [Mai Thanh L1](#) ngày 18/11/1998 đối với thửa đất 195a, tờ bản đồ số 12 diện tích 240,8 m², tọa lạc tại [thôn A, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông](#). Buộc ông [Mai Thanh L1](#) và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thành viên hộ gia đình ông [L1](#) tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 195 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại [thôn A xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông](#) cùng có nghĩa vụ tách thửa để sang nhượng diện tích đất 240,8 m² mà ông [L1](#) đã đại diện chuyển nhượng vào ngày 18/11/1998.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [Nguyễn Văn Q](#) và ông [Mai Thanh L1](#) ngày 18/11/1998 đối với thửa đất 195a, tờ bản đồ số 12 diện tích 240,8 m², tọa lạc tại [thôn A, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông](#). Buộc ông [Mai Thanh L1](#) và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thành viên hộ gia đình ông [L1](#) tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 195, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại [thôn A xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông](#) cùng có nghĩa vụ tách thửa để sang nhượng diện tích đất 240,8 m² mà ông [L1](#) đã đại diện chuyển nhượng vào ngày 18/11/1998, trong đó có ít nhất 100 m² đất ở.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông [Mai Thanh L1](#) trình bày:

Năm 1992-1993, vợ chồng ông [L1](#) có mua của ông [Đỗ Duy H3](#) một thửa đất diện tích khoảng 5 sào rưỡi, khi mua đất chưa có bìa đỏ. Khoảng năm 1993, Nhà nước có chính sách làm bìa đỏ cho dân theo đợt, gia đình ông kê khai và sau này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) đất số R 253642 do [UBND huyện C](#) cấp ngày 09/3/2001 cho hộ ông [L1](#), thửa đất được cấp là 195, tờ bản đồ số 12, diện tích 5220m², trong đó có 200m² đất ở, còn lại là đất canh tác. Năm 1998-1999, ông [L1](#) bán cho ông [Phạm Văn T](#) khoảng 250m², hai bên đã tách bìa xong, ông [L1](#) làm lại bìa mới vào năm 2001. Vào năm 1998, ông [L1](#) có chuyển nhượng cho ông [Q](#) một phần của thửa đất số 195, tờ bản đồ số 12 với diện tích 250 m² đất nông nghiệp, với giá 10.000.000 đồng. Ông [L1](#) đã giao đất cho ông [Q](#). Sau khi chuyển nhượng đất cho ông [Q](#) thì ông [L1](#) có nói với vợ ông là bà [Bùi Minh N](#) còn bà [N](#) có nghe được hay không thì ông không biết. Từ khi chuyển nhượng đất cho ông [Q](#) cho đến trước khi ông [Q](#) khởi kiện thì giữa ông [L1](#) và ông [Q](#) thì không xảy ra tranh chấp. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông [L1](#)

đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng, tách thửa cho ông **Q** với diện tích 250 m² đất trong đó có 50 m² đất ở (BL53, 54). Tại phiên tòa sơ thẩm, ông **L1** đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/1998 giữa ông **Q** với ông **L1** là vô hiệu, bởi vì thửa đất 195, tờ bản đồ số 12 được cấp cho hộ gia đình ông **Mai Thanh L1**, nhưng khi ông **L1** chuyển nhượng đất cho ông **Q** thì vợ và các con ông không biết, hơn nữa do ông **Q** chưa thanh toán đủ tiền cho ông **L1** nên gia đình ông **L1** không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông **Q**.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **Mai Trung H1, chị **Mai Thu H2** là ông **Lê Chí V** trình bày:**

Năm 1998, ông **Mai Thanh L1** có chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Văn Q** 01 phần của thửa đất 195, tờ bản đồ số 12 với diện tích 250 m², đất tọa lạc tại **thôn A, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông**. Thửa đất trên được cấp cho hộ gia đình ông **Mai Thanh L1**, tuy nhiên khi ông **L1** chuyển nhượng đất cho ông **Q** thì ông **L1** không bàn bạc gì với vợ ông là bà **Bùi Minh N** và các con của ông **L1**. Bà **N2** không được sử dụng số tiền mà ông **L1** chuyển nhượng đất cho ông **Q**. Năm 2013 khi ông **Q** đem Giấy sang nhượng đất đến thì bà **N2** mới biết việc chuyển nhượng, đồng thời ông **Q** không cung cấp được Giấy biên nhận tiền. Cùng thời gian đó, ông **Q** dựng nhà trên đất thì bà **N2** có ngăn cản nhưng ông **Q** vẫn làm. Ban đầu ông **Q** chỉ làm nhà tạm, sau này mới xây dựng lại kiên cố. Nay ông **Q** khởi kiện ông **L1** yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Văn Q** và ông **Mai Thanh L1** ngày 18/11/1998 đối với thửa đất 195a, tờ bản đồ số 12 diện tích 240,8 m², tọa lạc tại **thôn A, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông**, buộc ông **Mai Thanh L1** và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thành viên hộ gia đình ông **L1** tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 195a, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại **thôn A xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông** cùng có nghĩa vụ tách thửa để sang nhượng diện tích đất 240,8 m² mà ông **L1** đã đại diện chuyển nhượng vào ngày 18/11/1998, trong đó có ít nhất 100 m² đất ở, tỉnh Đắk Nông thì anh **H1** và chị **H2** không đồng ý và có yêu cầu độc lập: Yêu cầu Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Q** và ông **L1**; buộc ông **Q** tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất và trả lại diện tích đất 250m² cho bà **N2** và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của anh **H1**, chị **H2** thay đổi yêu cầu độc lập, cụ thể: Anh **H1**, chị **H2** đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Q** và ông **L1** có hiệu lực; Buộc ông **Nguyễn Văn Q** phải thanh toán cho bà **Bùi Minh N**, anh **Mai Trung H1**, chị **Mai Thu H2** số tiền 200.000.000 đồng, đây là số tiền mà ông **Q** còn nợ ông **L1** khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người đại diện theo ủy quyền của của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Bùi Minh N là ông **Nguyễn Hồng S** trình bày:**

Năm 1998 ông [Mai Thanh L1](#) có chuyển nhượng cho ông [Nguyễn Văn Q](#) 01 phần của thửa đất 195, tờ bản đồ số 12 với diện tích 250 m², đất tọa lạc tại [thôn A, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông](#). Thửa đất trên được cấp cho hộ gia đình ông [Mai Thanh L1](#), tuy nhiên khi ông [L1](#) chuyển nhượng đất cho ông [Q](#) thì ông [L1](#) không bàn bạc gì với vợ ông là bà [Bùi Minh N](#) và các con của ông [L1](#). Bà [N2](#) không được sử dụng số tiền mà ông [L1](#) chuyển nhượng đất cho ông [Q](#). Năm 2013 khi ông [Q](#) đem Giấy sang nhượng đất đến thì bà [N2](#) mới biết việc chuyển nhượng, đồng thời ông [Q](#) không cung cấp được Giấy biên nhận tiền. Cùng thời gian đó, ông [Q](#) dựng nhà trên đất thì bà [N2](#) có ngăn cản nhưng ông [Q](#) vẫn làm. Ban đầu ông [Q](#) chỉ làm nhà tạm, sau này mới xây dựng lại kiên cố. Nay ông [Q](#) khởi kiện ông [L1](#) yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [Nguyễn Văn Q](#) và ông [Mai Thanh L1](#) ngày 18/11/1998 đối với thửa đất 195a, tờ bản đồ số 12 diện tích 240,8 m², tọa lạc tại [thôn A, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông](#). Buộc ông [Mai Thanh L1](#) và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thành viên hộ gia đình ông [L1](#) tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 195, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại [thôn A xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông](#) cùng có nghĩa vụ tách thửa để sang nhượng diện tích đất 240,8 m² mà ông [L1](#) đã đại diện chuyển nhượng vào ngày 18/11/1998, trong đó có ít nhất 100 m² đất ở, tỉnh Đắk Nông thì bà [N2](#) không đồng ý và có yêu cầu độc lập: Yêu cầu Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [Q](#) và ông [L1](#); Buộc ông [Q](#) tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất và trả lại diện tích đất 250m² cho bà [N2](#) và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà [N2](#) thay đổi yêu cầu độc lập, cụ thể: Anh [H1](#), chị [H2](#) đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [Q](#) và ông [L1](#) có hiệu lực; Buộc ông [Nguyễn Văn Q](#) phải thanh toán cho bà [Bùi Minh N](#), anh [Mai Trung H1](#), chị [Mai Thu H2](#) số tiền 200.000.000 đồng, đây là số tiền mà ông [Q](#) còn nợ ông [L1](#) khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người làm chứng ông [Vũ Văn N3](#) trình bày:

Ông là hàng xóm của ông [Q](#) và ông [L1](#). Năm 1998, ông [N3](#) trong ban tự quản ở [thôn F, xã N](#). Ông là người ký xác nhận vào việc chuyển nhượng đất giữa ông [Q](#) và ông [L1](#). Thời gian đã lâu nên ông không nhớ chính xác giá trị chuyển nhượng là bao nhiêu, ông [Q](#) đã thanh toán đầy đủ tiền cho ông [L1](#). Diện tích ông [L1](#) bán cho ông [Q](#) là rộng 5m, dài 50m, tổng 250m². Hai bên thỏa thuận miệng với nhau về việc ông [L1](#) tách cho ông [Q](#) 100m² đất ở. Ông [L1](#) giao đất cho ông [Q](#) từ năm 1998, ông [Q](#) sử dụng từ đó đến nay, đã làm nhà và ở trên đất.

Người làm chứng ông [Vũ Tiến P](#) trình bày:

Năm 1998, ông là cán bộ địa chính công tác tại [UBND xã N](#), ông không nhớ chính xác là ông [Q](#) và ông [L1](#) đến UBND yêu cầu xác nhận vào giấy sang nhượng đất giữa người chuyển nhượng là ông [L1](#), người nhận chuyển nhượng là ông [Q](#). Gia đình ông [L1](#) có thửa đất số 195, tờ bản đồ số 12. Ông [L1](#) chuyển nhượng cho ông [Q](#) diện tích đất 250m² (rộng 5m x 50m dài) sẽ được tách từ thửa 195 tờ bản đồ số 12 thành thửa 195a, tờ bản đồ số 12. Ban địa chính xã xác nhận nội dung chuyển nhượng giữa ông [L1](#) và ông [Q](#) là có thật và xác nhận phần diện tích đất các bên chuyển nhượng cho nhau là đất ở khu dân cư chứ không phải là đất thổ cư (hay đất ở). Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [Q](#) và ông [L1](#) với diện tích 250m² là đất ở hay đất nông nghiệp thì chỉ khi các bên làm hợp đồng để làm thủ tục tách thửa đất thì tự thỏa thuận với nhau tại Phòng địa chính của [huyện C](#) (nay là Chi nhánh [Văn phòng đăng ký đất đai huyện C](#)).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:14/2024/DS-ST ngày 07/06/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/1998 giữa ông [Mai Thanh L1](#) với ông [Nguyễn Văn Q](#) có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông [Mai Thanh L1](#) và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thành viên hộ gia đình ông [L1](#) tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 195, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại [thôn A xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông](#) cùng có nghĩa vụ tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 253462 do [Ủy ban nhân dân huyện C](#) cấp ngày 09/3/2001 tại thửa đất số 195, tờ bản đồ số 12 với diện tích đất theo biên bản xem, xét thẩm định tại chỗ ngày 23/4/3023 là 240,8 m² (trong đó có 60 m² đất ở, 180,8 m² đất nông nghiệp) đất tọa lạc tại [thôn A, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông](#) mang tên hộ ông [Mai Thanh L1](#) theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông [Nguyễn Văn Q](#) đối với yêu cầu buộc ông [Mai Thanh L1](#) và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thành viên hộ gia đình ông [L1](#) tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 195, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại [thôn A xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông](#) cùng có nghĩa vụ tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 253462 do [Ủy ban nhân dân huyện C](#) cấp ngày 09/3/2001 tại thửa đất số 195, tờ bản đồ số 12 đối với diện tích 40 m² đất ở.

2. Bác yêu cầu phản tố của ông [Mai Thanh L1](#) đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [Mai Thanh L1](#) và ông [Nguyễn Văn Q](#) được xác lập ngày 18/11/1998 là vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với yêu cầu đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và ông L1 có hiệu lực; Buộc ông Nguyễn Văn Q phải thanh toán cho bà Bùi Minh N, anh Mai Trung H1, chị Mai Thu H2 số tiền 200.000.000 đồng, đây là số tiền mà ông Q còn nợ ông L1 khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/06/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án buộc ông Mai Thanh L1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thành viên hộ gia đình ông L1 tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 195 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại thôn A xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông cùng có nghĩa vụ tách thửa để sang nhượng diện tích đất 240,8 m² (trong đó có 100m² là đất ở) mà ông L1 đã đại diện chuyển nhượng vào ngày 18/11/1998; bị đơn ông Mai Thanh L1 và người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Minh N, anh Mai Trung H1, chị Mai Thu H2 cùng kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc nguyên đơn phải thanh toán cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà N, anh H1 và chị H2 số tiền 343.428.960 đồng và chỉ bàn giao cho nguyên đơn tách thửa diện tích đất là 240,8m² đất khu vực nông thôn mà không có 60m² đất ở nông thôn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các bên vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự: Hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 07/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút để giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đối chiếu với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của các đương sự đảm bảo quyền kháng cáo, hình thức, nội dung và thời hạn theo đúng quy định tại các Điều 217, 272, khoản 2 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, do đó việc thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông là đúng quy định của pháp luật.

[1.2]. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có những sai sót về thủ tục tố tụng như sau:

[1.2.1]. Xác định thiếu người tham gia tố tụng trong vụ án: Theo sổ hộ khẩu ông **Q** cung cấp, ông có vợ là bà **Trần Thị B**. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm việc với bà **Trần Thị B**, chưa làm rõ bà **B** có liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa ông **Q** và ông **L1** hay không? Phần thừa đất ông **Q** mua của ông **L1** là tài sản riêng hay tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của ông **Q** và bà **B** để xác định tư cách tham gia tố tụng của bà **B** trong vụ án, việc xác định thiếu người tham gia tố tụng trong vụ án có thể làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[1.2.2]. Về xác định yêu cầu khởi kiện bổ sung của người khởi kiện: Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Văn Q** và ông **Mai Thanh L1** ngày 18/11/1998 đối với thửa đất 195a, tờ bản đồ số 12 diện tích 240,8 m², tọa lạc tại **thôn A, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông**. Buộc ông **Mai Thanh L1** và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thành viên hộ gia đình ông **L1** tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 195 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại **thôn A xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông** cùng có nghĩa vụ tách thửa để sang nhượng diện tích đất 240,8 m² (**trong đó có ít nhất 100m² đất ở**) mà ông **L1** đã đại diện chuyển nhượng vào ngày 18/11/1998. Hội đồng xét xử sơ thẩm chưa xác định nội dung thay đổi này có vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu hay không? để chấp nhận xem xét theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2.3]. Về xác định và giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông **L1** không có yêu cầu phản tố, tại phiên tòa sơ thẩm, ông **L1** đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/1998 giữa ông **Q** với ông **L1** là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định tại mục 2.3 của bản án: “... Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Như vậy, tại phiên tòa ông **Mai Thanh L1** mới có yêu cầu phản tố nên không được chấp nhận”. Như vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận đề nghị của bị đơn là yêu cầu phản tố để xem xét. Tuy nhiên, tại mục 2 phần Quyết định của Bản án sơ thẩm lại tuyên xử: “2. Bác yêu cầu phản tố của ông **Mai Thanh L1** đối với

yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [Mai Thanh L1](#) và ông [Nguyễn Văn Q](#) được xác lập ngày 18/11/1998 là vô hiệu”. Như vậy, việc xác định và giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn tại Tòa án cấp sơ thẩm là mâu thuẫn giữa phần Nhận định và Quyết định, xác định sai những yêu cầu cần được giải quyết trong vụ án.

[1.2.4]. Về xác định và giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà [Bùi Minh N](#), anh [Mai Trung H1](#), chị [Mai Thu H2](#) có yêu cầu độc lập: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [Q](#) và ông [L1](#). Yêu cầu ông [Q](#) tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất. Tòa án đã thụ lý yêu cầu độc lập theo Thông báo thụ lý số 106B ngày 03/11/2023. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thay đổi yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [Q](#) và ông [L1](#). Buộc ông [Q](#) phải thanh toán số tiền 200.000.000 đồng cho bà [Bùi Minh N](#), anh [Mai Trung H1](#), chị [Mai Thu H2](#). Tại mục 2.4. phần Nhận định của Bản án xác định: “*Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thay đổi yêu cầu độc lập là vượt quá yêu cầu độc lập ban đầu nên không được chấp nhận*”. Tuy nhiên trong mục 3 phần Quyết định của Bản án lại tuyên xử: “*3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đối với yêu cầu đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [Q](#) và ông [L1](#) có hiệu lực; Buộc ông [Nguyễn Văn Q](#) phải thanh toán cho bà [Bùi Minh N](#), anh [Mai Trung H1](#), chị [Mai Thu H2](#) số tiền 200.000.000 đồng, đây là số tiền mà ông [Q](#) còn nợ ông [L1](#) khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là giải quyết phần yêu cầu độc lập không được chấp nhận, nhưng lại không xem xét giải quyết yêu cầu độc lập đã thụ lý là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[1.2.5]. Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chưa đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều 268 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ để làm căn cứ giải quyết vụ án, cụ thể:

[2.1]. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) kể từ thời điểm cấp lần đầu cho đến nay, đối với thửa đất số 195, tờ bản đồ số 12, tại [thôn A, xã N, huyện C, tỉnh Đắk Nông](#) để xác định thời điểm ông [L1](#) chuyển nhượng đất cho ông [Q](#) thì thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ hay chưa (vì theo lời khai của bà [Bùi Minh N](#), trước khi được cấp GCNQSDĐ năm 2001 thì gia đình bà đã được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất lâm nghiệp (BL 45))? được cấp cho hộ gia đình hay cá nhân ông [L1](#)? Nếu cấp cho hộ gia đình thì

thời điểm đó hộ gia đình ông [L1](#) gồm những ai để xác định quyền và nghĩa vụ của các thành viên của hộ gia đình trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2]. Theo biên bản lấy lời khai người làm chứng ông [Vũ Tiến P](#) (BL 176) thể hiện: Năm 1998, ông là cán bộ địa chính công tác tại [UBND xã N](#), ông xác nhận có việc ông [L1](#) chuyển nhượng cho ông [Q](#) phần diện tích đất 250m², và sau sẽ tách từ thửa 195 thành thửa số 195a cho ông [Q](#), đồng thời theo hồ sơ vụ án có 01 GCNQSD đất số R 253642 do [UBND huyện C](#) cấp ngày 09-3-2001 cho hộ ông [Mai Thanh L1](#), tại phần trích lục bản đồ trong GCNQSD đất số R 253642 có thể hiện phần thửa đất ký hiệu số 195a. Tuy nhiên, theo Giấy sang nhượng đất thổ cư giữa ông [Q](#) và ông [L1](#) thì vị trí đất sang nhượng có tứ cận: Đông giáp rẫy cà phê của ông [L1](#), [T1](#) giáp đường, Nam giáp ông [Nguyễn Xuân Q1](#), Bắc giáp ông [Phạm Văn T](#), còn theo trích lục bản đồ thửa đất số 195, tờ bản đồ số 12 thì thửa đất 195A (được xác định là phần đất ông [L1](#) chuyển nhượng cho ông [Q1](#) được bao bọc phía Tây là đường còn 03 phía còn lại nằm hoàn toàn trong thửa đất số 195, tờ bản đồ số 12). Tại sao lại có sự khác biệt về tứ cận thửa đất 195a như trên, vấn đề này chưa được Tòa án sơ thẩm làm rõ? Mặt khác, theo lời khai của ông [Mai Thanh L1](#) (BL số 53): Nguồn gốc thửa đất 195, tờ bản đồ số 12 là do vợ chồng ông mua của ông [Đỗ Duy H3](#) diện tích hơn 5 sào, năm 1998-1999 ông đã bán cho ông [Phan Văn T2](#) khoảng 250m², hai bên đã tách bìa xong, như vậy diện tích khoảng 250m² ông bán cho ông [Phan Văn T2](#) có nằm trong thửa số 195 hay thửa số 195a hay không, Tòa án sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ chuyển nhượng giữa ông [L1](#) và ông [T2](#)? Diện tích 250m² mà ông [L1](#) chuyển nhượng cho ông [Q1](#) năm 1998 nằm trong thửa đất nào? Hiện nay gia đình ông [L1](#) còn sử dụng phần diện tích đất nào tại thửa đất số 195, tờ bản đồ số 12 không? Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm chưa làm rõ được phần thửa đất ký hiệu số 195a hiện nay có còn nằm trong GCNQSD đất của thửa đất số 195 cấp cho ông [L1](#) hay không? Tổng diện tích đất 5.220m² có bao gồm diện tích đất của thửa đất mà ông [L1](#) đã bán cho ông [Q1](#) và ông [T2](#) hay không? Như vậy, Tòa án sơ thẩm chưa làm rõ được yêu cầu của đương sự và chưa xác định được diện tích đất tranh chấp nằm tại thửa đất nào? do đó chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án.

[2.3]. Đối với yêu cầu về phần diện tích đất ở: Theo GCNQSDĐ số 253642 đối với thửa đất số 195, tờ bản đồ số 12, cấp ngày 09/03/2001 cho hộ ông [L1](#), chỉ có 200m² đất ở, do đó việc ông [Q1](#) cho rằng ông [L1](#) sang nhượng cho ông [Q1](#) 250m² thổ cư cũng chính là đất ở là không phù hợp. Do đó, cần hiểu rằng cụm từ “đất thổ cư” tại thời điểm chuyển nhượng không đồng nghĩa với “đất ở”, đây là thuật ngữ theo tập quán địa phương khi người dân mua bán đất sử dụng để ở. Theo “Giấy sang nhượng đất thổ cư” ngày 18/11/1988 thì thửa đất bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn là thửa đất được tách ra từ thửa số 195, diện tích 5.220m², mục đích sử dụng 5.020m² “đất màu” và 200m² “đất ở”, thời hạn sử dụng đất đến

năm 2048. Tại giấy sang nhượng này, các bên không ghi cụ thể cách hiểu “thổ cư” như thế nào cũng như không rõ nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng liên quan đến đất thổ cư ra sao. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung này, chưa căn cứ vào quy định pháp luật về đất đai tại thời điểm sang nhượng đất, các quy định cụ thể của Ủy ban nhân dân tỉnh về diện tích đất tối đa và tối thiểu mà nhà nước quy định, đã tuyên buộc ông [L1](#) và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thành viên hộ gia đình ông [L1](#) có nghĩa vụ chuyển nhượng cho ông [Q1](#) 60m² đất ở và không chấp nhận yêu cầu của ông [Q1](#) đối với việc buộc ông [L1](#) và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thành viên hộ gia đình chuyển nhượng 40m² đất ở là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.4]. Từ các phân tích, nhận định nêu trên, xét thấy những thiếu sót và vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm, tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được. Vì vậy, Hội đồng xét xử cần hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 07/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3]. Về quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông là có căn cứ, Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

[4]. Do Bản án sơ thẩm bị hủy nên Hội đồng xét xử không xem xét nội dung kháng cáo của các đương sự, vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[5]. Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 29 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, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm 14/2024/DS-ST ngày 07/06/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho: Ông [Mai Thanh L1](#) số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tại biên lai số 0005119 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Jút; ông [Lê Chí V](#) số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) tại biên lai số 0005121 và số 0005120 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Jút; ông [Nguyễn Hồng S](#) số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba*

trăm nghìn đồng) tại biên lai số 0005122 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Jút; ông [Nguyễn Văn Q](#) số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tại biên lai số 0005125 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Jút.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Cư Jút;
- Chi cục THADS huyện Cư Jút;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Lê Văn Hữu

