

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 366/2023/DS-PT

Ngày 29 - 11 - 2023

V/v *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Đình Triết

*Các thẩm phán:* Ông Vũ Văn Tú, ông Trần Duy Tuấn

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 327/2023/TLPT- DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 324/2023/QĐPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Võ Thanh C; địa chỉ: Thôn 2 BH, xã HT, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Châu Thị Kim D; địa chỉ: 155/9/2 MĐ, phường TT, Tp. A, tỉnh Đắk Lắk (theo giấy ủy quyền ngày 04/4/2023); có mặt

2. *Bị đơn:* Ông Võ Đ, bà Ngô Thị N; địa chỉ: Thôn 2 BH, xã HT, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; ông Đ có mặt, bà N vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà N là ông Võ Đ; địa chỉ: Thôn 2 BH, xã HT, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (theo giấy ủy quyền ngày 31/7/2023); có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Ông Võ Thanh C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 30/5/2018 anh C có mua của vợ chồng ông Võ Đ và bà Ngô Thị N với diện tích đất là 2.752,2 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 88, tổng diện tích là 3.752,2 m<sup>2</sup>, đất có tọa lạc tại thôn 4A BH, xã Bình Thuận, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, đất được UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 099937 ngày 29/10/2013 cho ông Võ Đ, bà Ngô Thị N. Khi thực hiện việc chuyển nhượng thì hai bên có làm giấy tay với nhau và có một số người chứng kiến việc thực hiện giao dịch giữa các bên. Đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất của vợ chồng bà Trần Thị N1, có cạnh dài là 61 mét; phía Tây giáp đất của đất của ông P có cạnh dài là 67,3 mét; phía Nam giáp đất của ông Nguyễn Văn A1, cạnh dài là 43 mét; phía Bắc giáp đường đất (đường rẫy), cạnh dài là 44,6 mét. (Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25 tháng 8 năm 2023). Hai bên thực hiện việc mua bán toàn bộ diện tích đất nói trên với giá là 150.000.000 đồng, anh C đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Đ, bà N. Tại thời điểm chuyển nhượng do vợ chồng ông Đ, bà N đang thế chấp toàn bộ thửa đất trên tại Quỹ tín dụng cao su Đắk Lắk nên các bên không thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Đ năm 2019 thì ông Đ, bà N đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh C quản lý và anh C bắt đầu canh tác và sử dụng cho đến nay và không có tranh chấp gì với ai.

Đến tháng 3 năm 2021 thì Cơ quan Thi hành án dân sự thị xã B thông báo cho anh C biết là tài sản mà anh C đang quản lý, sử dụng hiện nay đang bị kê biên để thi hành án đối với nghĩa vụ dân sự của bà N trong vụ án khác. Ngày 23/02/2022 Cơ quan thi hành án thị xã B phân chia tài sản chung của ông Đ và bà N để thực hiện việc thi hành án.

Nay ông C làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét buộc ông Võ Đ và bà Ngô Thị N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên đã ký kết vào ngày 30/5/2018. Trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu ông C chưa yêu cầu giải quyết hậu quả, khi có yêu cầu ông C sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

**\* Bị đơn ông Võ Đ trình bày:**

Vợ chồng ông Đ, bà N đồng ý và hoàn toàn nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh C mà người đại diện theo ủy quyền của ông C trình bày ở trên. Anh C bắt đầu canh tác và sử dụng toàn bộ diện tích đất trên kể từ khi hai bên thực hiện việc mua bán từ ngày 30/5/2018 cho đến nay, không có tranh chấp gì với ai. Về việc cưỡng chế thi hành án đối với diện tích đất trên của Cơ quan thi

hành án ông Đ, bà N không đồng ý bởi lý do khi ông Đ, bà N chuyển nhượng cho ông C diện tích đất nói trên không nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ và vào thời điểm chuyển nhượng thì bà Z chưa khởi kiện bà N. Nay anh C khởi kiện vợ chồng ông Đ, bà N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông Đ, bà N đồng ý và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ đã quyết định:***

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 227, và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Khoản 1 Điều 317, khoản 8 Điều 320, Điều 503 của Bộ luật dân sự;

- Điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật đại năm 2013;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Võ Thanh C. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 30/5/2018 giữa anh Võ Thanh C với vợ chồng ông Võ Đ, bà Ngô Thị N với diện tích đất là 2.752,2 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 88, tổng diện tích là 3752,2 m<sup>2</sup>, đất có tọa lạc tại thôn 4A BH, xã Bình Thuận, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, đất được UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 099937 ngày 29/10/2013 cho ông Võ Đ, bà Ngô Thị N vô hiệu. Các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm ông Võ Thanh C kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng:* Thẩm phán, các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Qua phân tích đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Tuyên hủy toàn bộ

Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS - ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã B giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Võ Thanh C làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn ông Võ Thanh C yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 30/5/2018 giữa ông Võ Thanh C với vợ chồng ông Võ Đ, bà Ngô Thị N với diện tích đất là 2.752,2 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 27, tờ bản đồ số 88, tổng diện tích là 3.752,2 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại thôn 4A BH, xã Bình Thuận, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, đất được UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 099937 ngày 29/10/2013 cho ông Võ Đ, bà Ngô Thị N. Tuy nhiên, một phần tài sản này hiện đang bị Chi cục thi hành án dân sự thị xã B kê biên để thi hành án cho người được thi hành án là bà Nguyễn Thị Z, trú tại thôn BH 2, xã Bình Thuận, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, theo Quyết định số 22/QĐ-CCTHADS ngày 23/02/2022, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa bà Nguyễn Thị Z vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Ngoài ra, tại biên bản ghi nhận ý kiến của đương sự về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì nguyên đơn không có yêu cầu, sau này sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác nếu cần thiết; bị đơn cũng nhất trí với trình bày của nguyên đơn. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, nhưng lại tuyên "*các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau nhưng gì đã nhận*" là giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện. đồng thời tuyên như vậy là gây khó khăn cho việc thi hành án.

Từ những phân tích, nhận định trên HĐXX thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó cần hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS - ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã B giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[3]. Về chi phí tố tụng và án phí:

[3.1]. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí DSST sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[3.2]. Về án phí DSPT: Do hủy bản án sơ thẩm nên ông Võ Thanh C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1]. Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Võ Thanh C - Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS - ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về chi phí tố tụng và án phí:

[2.1]. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí DSST sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Về án phí DSPT: Ông Võ Thanh C được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0018648 ngày 05/10/2023 của Chi cục THADS thị xã B.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND Tx. Buôn Hồ;
- Chi cục THADS Tx. B;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

**Nguyễn Đình Triết**