

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 46/2021/DS-PT

Ngày 24 -11- 2021

*“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 ĐẮK NÔNG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Anh Ứng

*Các Thẩm phán:* Bà Phạm Thị Thông và ông Nguyễn Tài Sử

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Trương Thị Thúy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa– Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 55/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2021 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2021/DS-ST, ngày 15 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện K Rông Nô, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 54/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lã Thị M, sinh năm 1964; Địa chỉ: Thôn Đ3, xã Đ2, huyện Kr, tỉnh Đắk Nông - Có mặt

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Khánh L là Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Nguyễn Khánh Linh và cộng sự. Địa chỉ: Số 08A Ngô Quyền, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông - Có mặt

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976; Địa chỉ: Thôn Đ3, xã Đ2, huyện Kr, tỉnh Đắk Nông - Có mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị V, Địa chỉ: Thôn Đ3, xã Đ2, huyện Kr, tỉnh Đắk Nông - Có mặt

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lã Thị M – có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/12/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Lã Thị M trình bày:

Năm 2018 bà Lã Thị M có nhận chuyển nhượng của gia đình ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị V 1,6 hecta (ha) đất rẫy với giá 465.000.000 đồng, bà M đã giao đủ số tiền cho vợ chồng ông T, bà V và đã nhận đất sử dụng. Hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 48 có diện tích 9090 m<sup>2</sup>. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 47 có diện tích là 16.088 m<sup>2</sup> đứng tên ông Phan Văn K ông T gia cho bà M giữ thì bà M có lập văn bản với nội dung: “Tôi Lã Thị M có cầm một bìa của ông Phan Văn K, diện tích đất là 16.088 m<sup>2</sup> trong đó bà Lã Thị M có 6.044 m<sup>2</sup>, số còn lại là của bà Nguyễn Thị L 10.044 m<sup>2</sup>, sau này bà Lã Thị M đi làm lại bìa thì gọi bà Nguyễn Thị L cùng làm”. Văn bản này có ông T và ông P (con bà L) thống nhất. Bà M đã yêu cầu gia đình ông T có trách nhiệm L hệ với ông K làm thủ tục tách thửa sang tên diện tích đất 6.044 m<sup>2</sup> cho bà M nhưng đến nay ông T vẫn không thực hiện. Hiện nay bà M chỉ sử dụng khoảng 1,3 ha so với diện tích đất nhận chuyển nhượng là còn thiếu 3.000 m<sup>2</sup>.

Nay bà Lã Thị M yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị V phải trả số tiền 90.000.000 đồng tương ứng giá trị diện tích đất bị thiếu là 3.000m<sup>2</sup> và tiền lãi của số tiền 90.000.000 đồng với lãi suất là 10%/năm, tính từ ngày 03/11/2018 đến nay.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Ông T cho rằng nguồn gốc đất ông chuyển nhượng cho bà M năm 2018 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn K gồm hai thửa đất, cụ thể: Thửa đất số 47 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 16.088 m<sup>2</sup> và Thửa đất số 48 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 9090 m<sup>2</sup>. Khi gia đình ông T nhận chuyển nhượng đất của ông K thì không đo đạc cụ thể, nhận chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng thì thửa đất số 48 đã làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông T, còn thửa đất số 47 không làm thủ tục chuyển nhượng được vì có sự chồng lấn lên đất của bà Nguyễn Thị L (hiện nay đã chết). Đến năm 2018 gia đình ông T chuyển nhượng cả 02 thửa đất trên cho bà Lã Thị M, việc chuyển nhượng là theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đo đạc cụ thể. Trước khi gia đình ông T chuyển nhượng đất cho bà M thì đã nói rõ cho bà M biết việc thửa đất số 47 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 16.088 m<sup>2</sup> nhưng có sự chồng lấn lên đất của bà Nguyễn Thị L nên ông K không làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho gia đình ông T được, do đó ông K đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) cho ông T quản lý. Bà M biết rõ sự việc trên nhưng vẫn muốn nhận chuyển nhượng nên gia đình ông T đã chuyển nhượng đất cho bà M. Giữa vợ chồng ông T, bà V với bà M không thỏa thuận việc gia đình ông T chuyển nhượng cho bà M 1,6 ha đất như bà M trình bày nên ông T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V trình bày:* Bà V đồng ý với ý kiến của ông Nguyễn Văn T và không có ý gì khác.

*Ông Hồ Văn P trình bày:* Ông P đang sử dụng thửa đất rẫy với diện tích khoảng 02 ha, nguồn gốc đất do mẹ ông là bà Nguyễn Thị L tặng cho (nay bà L đã chết). Đất

của ông P liền kề với đất của bà Lã Thị M đang quản lý sử dụng. Khi ông T chuyển nhượng đất cho bà M thì có gọi ông P đến để các bên cùng T lượng với nhau. Vì hai thửa đất ông T chuyển nhượng cho bà M có nguồn gốc của ông Phan Văn K. Tuy nhiên, khi nhà nước cấp đất cho ông K thì có sự chồng lấn lên đất của bà L (mẹ ông P), nên khi ông T chuyển nhượng đất cho bà M thì các bên có lập văn bản và thống nhất ký vào biên bản mà bà M trình bày như trên. Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với gia đình ông T thì ông P không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2021/DS-ST ngày 15-9-2021 của Tòa án nhân dân huyện K Rông Nô, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 116; Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lã Thị M đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị V trả lại số tiền 90.000.000 đồng tương ứng giá trị diện tích đất bị thiếu là 3.000m<sup>2</sup>.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27-9-2021 nguyên đơn bà Lã Thị M kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu ý kiến:

Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà M, do đó đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lã Thị M, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện K'Rông Nô và giao cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: 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 hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lã Thị M. Hủy bản án sơ thẩm số: 39/2021/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện K Rông Nô, tỉnh Đắk Nông.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về thủ tục tố tụng:*

[1.1]. Tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Năm 2018 vợ chồng ông T chuyển nhượng cho bà M hai thửa đất gồm toàn bộ diện tích thửa đất số 48 là 9090 m<sup>2</sup> đứng tên ông T và một phần diện tích của thửa đất số 47 có diện tích là 6.044 m<sup>2</sup> (tổng diện tích thửa 47 là 16.088 m<sup>2</sup>) đứng tên ông Phan Văn K, tổng diện tích chuyển nhượng của hai thửa là 1,6 ha, thửa 48 ông T đã làm thủ tục sang tên cho bà M; đối với diện tích thửa 47, ngày 03/11/2018 ông T viết giấy cam kết và giao giấy chứng nhận QSD mang tên ông Phan Văn K cho bà M giữ và bà M cũng viết giấy nhận giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông K có nội dung: *“Tôi Lã Thị M có cầm một bì của ông Phan Văn K, diện tích đất là 16.088 m<sup>2</sup> trong đó bà Lã Thị M có 6.044 m<sup>2</sup>, số còn lại là của bà Nguyễn Thị L 10.044 m<sup>2</sup>, sau này bà Lã Thị M đi làm lại bì thì gọi bà Nguyễn Thị L cùng làm”*, ông T và ông Hồ Văn P (con bà L) thống nhất và ký xác nhận. Quá trình giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận nội dung này. Như vậy, có cơ sở xác định thực tế ông T có chuyển nhượng cho bà M hai thửa đất, gồm thửa số 47, 48 có diện tích 1,6 ha, trong đó thửa 47 đứng tên người khác (ông K). Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không xác định và đưa ông K; ông P con bà L (bà L chết tháng 5 năm 2021) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng quyền lợi ích hợp pháp của đương sự.

[1.2]. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AK 888629 được Ủy ban nhân dân huyện Đắk Mil cấp ngày 24/12/2007 đứng tên hộ ông Phan Văn K gồm có 03 thửa: 47, 48 và 49; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2015 thể hiện ông K chuyển nhượng cho ông Phan Văn Đ thửa số 49. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện diện tích đất thực tế bà M đang sử dụng là 11.957 m<sup>2</sup>, trong đó có một phần diện tích đất của thửa 49 là 1.620 m<sup>2</sup>, tuy nhiên cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ lấy lời khai của ông Phan Văn Đ để làm rõ diện tích đất thực tế bà M đang sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông T là bao nhiêu? Lý do bà M sử dụng một phần diện tích đất thửa 49 để đánh giá chứng cứ và xác định tư cách tham gia tố tụng trong vụ án là thiếu sót.

[2]. *Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo:*

[2.1]. Năm 2018 vợ chồng ông T có chuyển nhượng cho bà M hai thửa đất, gồm một phần diện tích thửa 47 và toàn bộ diện tích thửa 48. Các bên có xác lập hợp đồng và có cam kết bằng văn bản. Quá trình giải quyết vụ án, lẽ ra cấp sơ thẩm phải xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ và đánh giá chứng cứ xem hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên có hợp pháp không? hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất nào là hợp pháp? thửa đất nào là không hợp pháp? để có căn cứ giải quyết vụ án toàn diện, chính xác. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm nhận định cho rằng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh vợ chồng ông T chuyển nhượng cho bà M diện tích đất 1,6ha để bác đơn khởi kiện của bà M là đánh giá chứng cứ không đúng sự thật khách quan của vụ án và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[2.2]. Cấp sơ thẩm xác minh thu thập chứng cứ không đầy đủ và có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; việc đánh giá chứng cứ không toàn diện khách quan

nên phán quyết của cấp sơ thẩm là không chính xác và không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm nên cần phải hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng theo quy định của pháp luật.

[2.3]. Từ những vấn đề nhận định, phân tích nêu trên xét thấy nội dung kháng cáo của bà Lã Thị M yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ; Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm là phù hợp.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310; khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng 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 và lệ phí Tòa án;

*Tuyên xử:*

**1.** Chấp nhận kháng cáo của bà Lã Thị M. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2021/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

**2.** Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lã Thị M không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Lã Thị M 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số: 0004289 ngày 27 tháng 9 năm 2021, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông.

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Tòa án nhân dân huyện K Rông Nô;
- Chi cục THADS huyện K R;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, HS.

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

*Đã ký và đóng dấu*

**Nguyễn Anh Ứng**

