

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

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

Bản án số: 12/2020/DS-PT

Ngày: 18-5-2020

*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 QUẢNG NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quang Cường

Các Thẩm phán: Ông Ngô Văn Thắng

Ông Bùi Đức Thanh

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Minh Chi - Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2020, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 18/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST, ngày 17 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Đ bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 19/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quốc C; địa chỉ: Thôn Q, xã B, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Chị Nguyễn Thị H; địa chỉ: Tổ 3, khu V, phường M, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Trần Văn S; địa chỉ: Thôn N, xã B, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn S: Bà Phạm Thị L – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Quảng Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Vũ Thị T; địa chỉ: Thôn N, xã B, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

- Bà Trần Thị V; địa chỉ: Thôn Q, xã B, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

- Anh Lê Văn T; địa chỉ: Tổ 3, khu V, phường M, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh; vắng mặt.

4. *Người kháng cáo*: Không có.

5. *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 08/3/2013, ông Nguyễn Quốc C có mua một mảnh đất trồng cây ăn quả, diện tích hơn 2.100m² tại thôn N, xã B, Đ của chị Nguyễn Thị H với giá 120.000.000 đồng. Thửa đất này là do chị H mua của ông Trần Văn S nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chị H và ông S thống nhất với nhau là ông S sẽ chuyển nhượng luôn đất cho C để C làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đứng tên mình. Đến ngày 09/4/2014, một mình ông S đã ký giấy chuyển nhượng đất cho C. Sau khi mua đất, vợ chồng ông C đã cho máy vào san gạt và trồng được khoảng 300 cây na đến nay đã cho thu hoạch.

Đến khi ông S đòi lại đất, thì ông C tìm hiểu mới biết mảnh đất trên là quyền sở hữu chung của ông S và bà Vũ Thị T. Mặc dù ông S biết một mình không có quyền ký giấy chuyển nhượng đất nhưng ông S vẫn lừa dối C.

Vì vậy, ông C đề nghị Tòa án buộc ông S, bà T phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông S đã ký với ông ngày 09/4/2014, trả lại đất và tài sản trên đất cho gia đình ông. Nếu ông S, bà T muốn lấy lại đất thì phải đền bù toàn bộ số cây na cho gia đình ông và tiền công máy móc vợ chồng ông đã thuê để cải tạo, san lấp. Buộc chị Nguyễn Thị H phải trả cho gia đình ông 120.000.000 đồng; còn giữa chị H và ông S sau này giải quyết với nhau như thế nào thì do hai người quyết định.

*** Ngày 03/4/2018, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất có tranh chấp, kết quả:**

- Về diện tích đất: không có sự biến động.

- Về các tài sản, cây trồng, vật kiến trúc trên đất: Tại thời điểm xem xét, thẩm định trên thửa đất có tổng cộng 223 cây na có đường kính tán trung bình lớn hơn 3 mét. Ngoài ra không còn tài sản hoặc cây trồng, vật kiến trúc nào khác.

Theo yêu cầu của ông Nguyễn Quốc C, Tòa án đã tiến hành các thủ tục định giá tài sản là 223 cây na trên thửa đất đang tranh chấp. Tuy nhiên, ngày 05/7/2018, khi Hội đồng định giá tài sản đến làm việc thì toàn bộ 223 cây na gia đình ông C trồng đã bị chặt phá hết, trên thửa đất chỉ còn lại một số cây na con và cây chuối mới được trồng.

Căn cứ Biên bản xác định hiện trạng đất và tài sản trên đất ngày 05/7/2018 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/4/2018, Hội đồng định giá đã xác định giá trị các tài sản như sau:

- Giá trị quyền sử dụng thửa đất có diện tích 2.142 m² tại thôn N, xã B, thị xã Đ (đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00721 ngày 22/8/2013 cho ông Trần Văn S và bà Vũ Thị T) có giá trị là 85.680.000 đồng.

- Giá trị 223 cây na (đã bị chặt phá) là 167.250.000 đồng.

*** Đến ngày 05/8/2019, ông C có đơn đề nghị sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, nội dung:**

Đề nghị Tòa án xem xét tuyên bố vô hiệu đối với việc chuyển nhượng thửa đất tại thôn N, xã B, thị xã Đ giữa chị H với ông; Đề nghị Tòa án buộc gia đình chị H phải trả lại số tiền 120.000.000 đồng đã nhận của gia đình ông; Xác định trách nhiệm của ông S trong việc ký giấy chuyển nhượng đất cho gia đình ông ngày 09/4/2014; Xác định giá trị và quyền sở hữu của gia đình ông đối với 223 cây na trồng trên thửa đất diện tích 2.142 m² tại thôn N, xã B, thị xã Đ hiện nay đã bị người khác chặt phá.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông C xin rút nội dung khởi kiện liên quan đến việc xác định trách nhiệm của ông S trong việc ký giấy chuyển nhượng đất cho gia đình ông ngày 09/4/2014.

Bị đơn ông S, bà T có quan điểm:

Vào năm 1993 vợ chồng ông được chính quyền địa phương cấp cho mảnh đất có diện tích 2.142m² tại thôn N, xã B, Đ, Quảng Ninh. Đến năm 2010 vợ chồng ông ly hôn, về tài sản tự thỏa thuận, không đề nghị Tòa án giải quyết. Khi đó cả hai thống nhất mảnh đất trên để lại cho con, không chia cho ai cả.

Đến năm 2012 ông S lấy vợ mới là bà H1. Năm 2013 ông S có thỏa thuận với chị Nguyễn Thị H (em gái bà H1) nội dung: ông S và chị H đổi đất cho nhau, chị H sẽ có quyền quản lý, sử dụng mảnh đất có diện tích 2.142m² nêu trên, còn ông S sẽ quản lý, sử dụng mảnh đất có chiều ngang 04 m, chiều dài khoảng 17 (hay 21m) tại khu V, phường M, thị xã Đ. Theo thỏa thuận, ông S phải trả tiền chênh lệch cho chị H là 40.000.000 đồng nhưng ông mới đưa cho chị H được 20.000.000 đồng, khi nào hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì ông sẽ đưa nốt số tiền còn lại cho chị H, việc giao nhận tiền có lập văn bản nhưng hiện nay đã mất hết, không có giấy tờ nào khác.

Đến năm 2015, ông S và bà H1 ly hôn nên ông S trả lại đất cho chị H, không đổi nữa và quay về canh tác trên mảnh đất 2.142m². Tuy nhiên, lúc này ông Nguyễn Quốc C đang canh tác trên mảnh đất đó, vợ chồng ông tưởng ông C làm thuê cho chị H chứ không biết việc mua bán giữa ông C và chị H như thế nào.

Còn chữ ký của ông trong Giấy chuyển nhượng đất ngày 09/4/2014 là do ông C có cầm tờ giấy vào và hỏi ông là: “Anh có chuyển nhượng đất cho H T không?”; ông bảo “Có”; thì ông C có đưa tờ giấy (lúc đó nhập nhòa tối) và bảo ông ký vào. Ông S nghĩ là anh em nên không đọc, không kiểm tra nội dung nên đã ký; khi đó chỉ có ông và ông C, không có ai khác. Quan điểm của ông S, bà T không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông C, bởi lẽ: Mảnh đất đó là tài sản chung

của vợ chồng ông từ năm 1993 và nay đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không đồng ý bồi thường như ông C yêu cầu, ông C mua của ai thì bắt người đẩy đền. Ông S bà T chỉ đồng ý hỗ trợ cho ông C số tiền 20.000.000 đồng đã trồng na và tôn tạo mảnh đất từ năm 2013 đến nay.

Ông S và bà T đều không có ý kiến gì về việc ông C đề nghị sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện.

Chị Nguyễn Thị H có quan điểm: Vào khoảng năm 2011 chị có mua của ông Trần Văn S mảnh đất có diện tích 2.142m² tại thôn N, xã B, Đ, tỉnh Quảng Ninh với số tiền 40.000.000 đồng. Chị đã trả hết số tiền trên cho ông S, khi mua bán các bên không viết giấy tờ chuyển nhượng đất. Do không có nhu cầu sử dụng, nên tháng 3/2013 chị bán lại mảnh đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc C với số tiền 120.000.000 đồng, chị đã nhận đủ tiền từ vợ chồng ông C và có viết giấy chuyển nhượng đất với nhau. Vì điều kiện không đi lại được nên tháng 4/2014 chị đã bảo ông S viết giấy chuyển nhượng đất cho ông C và bà V để ông C, bà V làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do ông S bảo chữ xấu, không viết được nên ông C đã viết giấy và ông S đã đồng ý ký giấy chuyển nhượng, giấy này có xác nhận của trưởng thôn N, xã B là anh Phạm Phú L.

Chị H có quan điểm đề nghị ông S, bà T có trách nhiệm hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C theo quy định của pháp luật. Không có ý kiến gì về việc ông C sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện.

Với nội dung trên Tòa án nhân dân thị xã Đ quyết định:

1- Đình chỉ việc xét xử đối với yêu cầu khởi kiện liên quan đến việc xác định trách nhiệm của ông Trần Văn S trong việc ký giấy chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Quốc C ngày 09/4/2014.

2. Chấp nhận các yêu cầu khởi kiện (còn lại) của nguyên đơn.

2.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trồng cây lâu năm có diện tích 2.142m² tại thôn N, xã B, huyện (nay là thị xã) Đ, tỉnh Quảng Ninh lập ngày 08/3/2013 giữa chị Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Quốc C vô hiệu.

Chị Nguyễn Thị H và anh Lê Văn T phải có nghĩa vụ liên đới trả lại ông Nguyễn Quốc C và bà Trần Thị V số tiền 120.000.000 đ (Một trăm hai mươi triệu đồng).

2.2. Xác lập quyền sở hữu của ông Nguyễn Quốc C và bà Trần Thị V đối với 223 cây na trồng trên thửa đất có diện tích 2.142m² tại thôn N, xã B, huyện (nay là thị xã) Đ, tỉnh Quảng Ninh. Thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Đ, tỉnh Quảng Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH204216 (vào sổ số CH00721) ngày 22/8/2013 mang tên ông Trần Văn S và bà Vũ Thị T.

Đặc điểm, hiện trạng 223 cây na thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Quốc C và bà Trần Thị V như Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/4/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Ninh.

Ngoài ra, Tòa án còn quyết định tiền án phí, chi phí tố tụng, thông báo quyền thi hành án, quyền kháng cáo.

Sau xét xử sơ thẩm không đương sự nào kháng cáo bản án.

Ngày 17/02/2020, Viện trưởng VKSND tỉnh Quảng Ninh ban hành kháng nghị số: 10/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung: Đơn khởi kiện ngày 10/8/2017 và Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 05/8/2019 của ông C đều có nội dung khởi kiện liên quan đến ông S; hơn nữa, đơn ban đầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C còn khởi kiện cả vợ chồng ông S, bà T. Như vậy, trường hợp này cần xác định ông S, bà T là bị đơn trong vụ án. Tại Thông báo thụ lý vụ án số 07, ngày 22/01/2018 Tòa án đã xác định ông S, bà T tham gia tố tụng với tư cách bị đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, sau khi ông C sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện, Bản án sơ thẩm lại xác định ông S là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là không chính xác, vi phạm khoản 3 Điều 68 Bộ luật TTDS.

- Về việc xem xét yêu cầu thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện:

Sau khi thụ lý vụ kiện xác định bị đơn là ông S, bà T với mối quan hệ tranh chấp là: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/4/2014 giữa ông S và ông C; kiện đòi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 223 cây na. Tòa án tiến hành mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải và thu thập chứng cứ tiến hành thẩm định, kẻ gian đã chặt phá toàn bộ số cây na nên ông C đã gửi đơn tố giác tội phạm đến Cơ quan Cảnh sát điều tra thị xã Đ. Đồng thời, ngày 05/8/2019 ông C có đơn đề nghị xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ban đầu và sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị: Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với chị H vô hiệu, buộc chị H trả lại cho ông số tiền 120.000.000 đồng, xác định giá trị và quyền sở hữu của gia đình ông đối với 223 cây na trồng trên diện tích 2142m² đất hiện đã bị người khác chặt phá.

Như vậy, đối tượng và phạm vi khởi kiện theo đơn khởi kiện bổ sung có sự thay đổi, vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn thụ lý bổ sung và giải quyết là không đúng trình tự, vi phạm Khoản 1, Điều 5 BLTTDS và khoản 7 Mục IV giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao. Vì vậy VKSND tỉnh Quảng Ninh đề nghị TAND tỉnh xét xử phúc thẩm xác định lại tư cách tham gia tố tụng và trình tự giải quyết khi đương sự thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, không ai kháng cáo, kháng nghị về nội dung vụ án nên căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự (phạm vi xét xử phúc thẩm), Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét lại nội dung vụ án.

[2] Xét về nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát: Tại đơn khởi kiện ghi ngày 10/8/2017, ông C đã ghi rõ người bị kiện là ông S và bà T. Ban đầu ông C yêu cầu Tòa án buộc ông S, bà T phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông S đã ký với ông ngày 09/4/2014, trả lại đất và tài sản trên đất cho gia đình ông. Sau đó ngày 05/8/2019, ông C có đơn đề nghị sửa đổi, bổ sung yêu cầu

khởi kiện: Đề nghị Tòa án xem xét tuyên bố vô hiệu đối với việc chuyển nhượng thửa đất tại thôn N, xã B, thị xã Đ giữa chị H với ông (*không ghi bị đơn là chị H*); Đề nghị Tòa án buộc gia đình chị H phải trả lại số tiền 120.000.000 đồng đã nhận của gia đình ông; Xác định trách nhiệm của ông S trong việc ký giấy chuyển nhượng đất cho gia đình ông ngày 09/4/2014; Xác định giá trị và quyền sở hữu của gia đình ông đối với 223 cây na trồng trên thửa đất diện tích 2.142 m² tại thôn N, xã B, thị xã Đ hiện nay đã bị người khác chặt phá.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông C xin rút nội dung khởi kiện liên quan đến việc xác định trách nhiệm của ông S trong việc ký giấy chuyển nhượng đất cho gia đình ông ngày 09/4/2014. Lẽ ra trong trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm vẫn phải xác định ông S và bà T là bị đơn của vụ án thì mới đúng với khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự, có như vậy khi ông C rút yêu cầu khởi kiện thì mới quyết định đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông C về việc xác định trách nhiệm của ông Trần Văn S trong việc ký giấy chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Quốc C ngày 09/4/2014. Đồng thời cũng không được xác định chị H là bị đơn vì trong đơn khởi kiện và đơn bổ sung ông C không kiện chị H, mà phải xác định chị H là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định chị H là bị đơn, ông S là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng tố tụng dân sự.

Ngày 05/8/2019, ông C có đơn đề nghị sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, nội dung: Đề nghị Tòa án xem xét tuyên bố vô hiệu đối với việc chuyển nhượng thửa đất tại thôn N, xã B, thị xã Đ giữa chị H với ông; Đề nghị Tòa án buộc gia đình chị H phải trả lại số tiền 120.000.000 đồng đã nhận của gia đình ông; Xác định trách nhiệm của ông S trong việc ký giấy chuyển nhượng đất cho gia đình ông ngày 09/4/2014; Xác định giá trị và quyền sở hữu của gia đình ông đối với 223 cây na trồng trên thửa đất diện tích 2.142 m² tại thôn N, xã B, thị xã Đ hiện nay đã bị người khác chặt phá. Như vậy yêu cầu bổ sung của ông C đã vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của ông C và thay đổi này xảy ra sau thời điểm mở phiên họp, giao nộp chứng cứ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn thụ lý bổ sung và giải quyết là không đúng trình tự của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Do vậy nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát là đúng.

Do vậy chấp nhận quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3] Về án phí: Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/ 12/ 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí thì các đương sự không phải nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

Hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã Đ giải quyết lại vụ án.

Về án phí sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí tố tụng khác:

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí.

Không đương sự nào phải nộp án phí phúc thẩm.

Về án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng: sẽ được giải quyết lại cùng với vụ án.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND, THA tx. Đ;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

(đã ký)

Trần Quang Cường