

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 228/2022/DS-PT

Ngày: 10 – 6 – 2022

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 ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Ngọc Vạng.

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng;

Ông Nguyễn Chí Dũng.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:*** Bà Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18/5, 31/5 và 10/6/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 51/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2022, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2021/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 111/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Phạm Sĩ N, sinh năm 1951

1.2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1957 (*Có mặt*)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Sĩ N: Ông Bùi Văn P, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 14/4/2022). *(Có mặt)*

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Minh T, sinh năm 1969 ; địa chỉ: Số 66B, ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của ông Trần Minh T: Ông Trần Văn N, sinh năm 1974; địa chỉ: ấp T, xã H, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 15/3/2022) *(Có mặt)*

2.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp *(vắng mặt không lý do)*.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Trần Thị Minh T, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp *(vắng mặt không lý do)*.

4. Người kháng cáo: Ông Trần Minh T - Là bị đơn trong vụ án.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Bà B và ông P (đại diện ông N) trình bày: Ngày 20/02/2010, vợ chồng ông N nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông T diện tích 200m<sup>2</sup> (ONT + CLN), giấy chứng nhận cấp cho hộ ông T bà N, giá chuyển nhượng 150.000.000đ và đã trả đủ tiền cho ông T, bà N nhưng vợ chồng ông T không giao đất sang tên. Ngày 02/4/2013, hai bên đến Ủy ban nhân dân xã T để chứng thực chữ ký theo quy định. Nay Vợ chồng ông N yêu cầu vợ chồng ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng.

- Bà L đại diện ông T trình bày: Ông T không có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông N, chữ ký trong tờ thỏa thuận bán đất không phải của ông T. Tờ thỏa thuận này là không có thật vì không có tên người mua đất và chứng thực chữ ký năm 2013 là không hợp pháp. Giấy chứng nhận giao cho ông N giữ là ông T thế chấp vay tiền của ông N. Nay ông T không đồng ý theo yêu cầu của vợ chồng ông N.

Đối với bà N và chị T không có văn kiến.

*Bản án dân sự sơ thẩm quyết định:* Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/02/2010 giữa ông N, bà B và

ông T, bà N, đối với diện tích 156,51m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 40, tờ bản đồ 01b do ông T, bà N đứng tên giấy chứng nhận và diện tích 39,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 211 tờ bản đồ 01b do hộ bà N đứng tên giấy chứng nhận; đất tại xã T, huyện V, ĐT; theo sơ đồ đo đạc ngày 08/4/2021.

Ông N, bà B được QSDĐ đối với diện tích 156,51m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 40, tờ bản đồ 01b do ông T, bà N đứng tên giấy chứng nhận và diện tích 39,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 211 tờ bản đồ 01b do hộ bà N đứng tên giấy chứng nhận; đất tại xã T, huyện V, ĐT.

Buộc ông T, bà N, chị T giao cho ông N, bà B diện tích 156,51m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 40, tờ bản đồ 01b do ông T, bà N đứng tên giấy chứng nhận và diện tích 39,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 211 tờ bản đồ 01b do hộ bà N đứng tên giấy chứng nhận; đất tại xã T, huyện V, ĐT (kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 08/4/2021).

Ông N, bà B được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất nêu trên. Đề nghị UBND huyện V thu hồi phần diện tích 156,51m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 40, tờ bản đồ 01b do ông T, bà N đứng tên giấy chứng nhận và diện tích 39,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 211 tờ bản đồ 01b do hộ bà N đứng tên giấy chứng nhận; đất tại xã T, huyện V, ĐT để cấp giấy chứng nhận cho ông N, bà B.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông T, bà N phải chịu 3.3984.000đ để trả lại cho ông N, bà B.

Về án phí DSST: Ông T, bà N, chị T phải chịu số tiền 300.000đ.

Chi phí đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng 2.500.000đ ông N tự nguyện nộp và đã chi xong.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí; quyền và thời hạn kháng cáo; quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 27/12/2021, ông Trần Minh T kháng cáo không đồng ý toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Bùi Văn P và bà Nguyễn Thị B trình bày: Ông N, bà B không thỏa thuận được với ông T. Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Ông Trần Văn N trình bày: Ông T vẫn giữ nguyên kháng cáo và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 để hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Ông T đồng ý hoàn trả lại cho ông N, bà B số tiền đã nhận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự và Luật sư đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung:

Tòa án cấp đã vi phạm về tố tụng dân sự và nội dung như sau:

Phần đất tranh chấp chưa xác định được có nằm trong diện tích 285m<sup>2</sup> đã có quyết định cưỡng chế kê biên. Lẽ ra phải đưa cơ quan Thi hành án dân sự vào tham gia tố tụng để làm rõ. Do đó thiếu tư cách đương sự.

Tại phiên tòa hai bên đương sự xác nhận 02 cây mít còn đang cho trái, mặc dù ông N bà B đồng ý trả giá trị nhưng vượt quá phạm vi xem xét của cấp phúc thẩm do cấp sơ thẩm chưa xem xét; mái nhà ông T che qua đất tranh chấp nhưng chưa được xem xét. Vì vậy cần xem xét thẩm định bổ sung để xem xét nếu buộc dời thì có ảnh hưởng căn nhà không.

Hợp đồng thực hiện vào năm 2010, chỉ làm giấy tay chưa tuân thủ quy định về hình thức nên phải áp dụng BLDS năm 2005 để giải quyết, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng BLDS năm 2015 là chưa phù hợp. Bởi vì Điều 134 BLDS năm 2005 và Điều 129 BLDS năm 2015 quy định giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ về hình thức là khác nhau về điều kiện vô hiệu. Tại phiên tòa, ông Nhã yêu cầu áp dụng BLDS năm 2005. Do đó đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông Phạm Sĩ N và bà Nguyễn Thị B với ông Trần Minh T và bà Nguyễn Thị N, Tòa án nhân dân huyện V thụ lý giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng thẩm

quyền. Ông T kháng cáo trong thời hạn thủ tục hợp lệ. Ông N, bà B ủy quyền cho ông Bùi Văn P; ông T ủy quyền cho ông Trần Văn N thủ tục phù hợp quy định nên chấp nhận. Các đương sự khác còn lại vắng mặt không có lý do nên xét xử theo quy định.

[2] Ông Nhã đại diện theo ủy quyền của ông T thừa nhận ông T có chuyển nhượng QSDĐ cho vợ chồng ông N và bà B, đồng thời xác định việc chuyển nhượng này cũng không nhằm mục đích nào khác, nhưng nay yêu cầu hủy hợp đồng và ông T trả lại 120.000.000đ cho vợ chồng của ông N. Nguồn gốc đất là của vợ chồng ông T, diện tích đo thực tế 160,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 40 tờ bản đồ 1b và diện tích 39,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 211 tờ bản đồ 1b, giấy chứng nhận cấp cho hộ bà N; đất tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

Xét thấy, ngày 20/02/2010 ông N và vợ chồng ông T thỏa thuận chuyển nhượng đất. Tờ thỏa thuận bán đất viết tay nội dung là ông T, bà N chuyển nhượng phần đất: 4m x 50m = 200m<sup>2</sup>, giá 120 triệu đồng và bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền. Ngày 02/4/2013, UBND xã T xác nhận giấy thỏa thuận và chữ ký của hai bên là đúng sự thật. Nay vợ chồng ông N yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Theo quy định của pháp luật thì hợp đồng chuyển QSDĐ phải được lập thành văn bản có công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Nội dung của hợp đồng phải nêu rõ loại đất, hạng đất, diện tích, vị trí, số hiệu, ranh giới và tình trạng đất, quyền và nghĩa vụ của các bên. Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực mà các bên không tuân thủ thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn, quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu (Điều 134; khoản 2 Điều 689; Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005).

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/7/2020 và ngày 02/3/2021 thể hiện ông T tự viết vào biên bản là đất vẫn do ông quản lý sử dụng và biên bản ghi hiện trạng đất trống. Tại phiên Tòa, bà B cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh là đã nhận đất, như vậy trên thực tế thì việc chuyển nhượng chưa thực hiện giao nhận diện tích, vị trí đất cụ thể ngoài địa.

Qua nội dung trên cho thấy, việc giao dịch vào ngày 20/02/2010 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không ra quyết định buộc đương sự thực hiện thủ tục chuyển nhượng để xem xét công nhận hay không công nhận hợp đồng nhằm

giải quyết tranh chấp về chuyển nhượng QSDĐ trong trường hợp này đúng luật định. Việc vi phạm nghiêm trọng trong áp dụng pháp luật ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy phải hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Đại diện Viện kiểm sát Tỉnh đề nghị hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại là có cơ sở nên chấp nhận.

Án phí: Ông T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, khoản 3 Điều 308, của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 86/2021/DSST ngày 15/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện V thụ lý giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

3. Án phí: Ông Trần Minh T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0002462 ngày 27/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Đồng Tháp.

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

#### **Nơi nhận:**

- Đương sự;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện V;
- Chi cục THADS huyện V;
- Phòng KTNV &THA- TAND Tỉnh;
- Lưu: VT, HSWA, TDS.

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

**Nguyễn Ngọc Vạng**