

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 11/2021/DS-PT

Ngày: 03-3-2021

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 NINH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hàng Lâm Viên**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Được**

Bà **Trần Thị Diệu**

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Mai Như Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:

Bà Nguyễn Thị Chuốt – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 3 năm 2021 tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2020/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2021/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Thúy N, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị T, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3. *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Lê Thị B, sinh năm 1963 (có mặt);

3.2. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1925 (đã chết ngày 02/12/2020);

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T1:

- Ông Lê Q, sinh năm 1949 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Bà Lê Thị S, sinh năm 1953 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà S: Bà Lê Thị Thúy N, sinh năm 1985 (có mặt).

3.3. Ông Ngô Văn H, sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3.4. Bà Ngô Thị Xuân L, sinh năm 1979 (có mặt);

3.5. Ông Ngô Văn T1, sinh năm 1984 (có mặt);

3.6. Ông Ngô Văn A, sinh năm 1989 (có mặt);

3.7. Bà Ngô Thị Thu L1, sinh năm 1992 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1: Bà Lê Thị T, sinh năm 1962 (có mặt).

3.8. Ông Ngô Văn T2, sinh năm 1994 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Lê Thị Thúy N trình bày:

Năm 1994, hộ gia đình bà Lê Thị T1 (bà ngoại của bà N) nhận khoán đất nông nghiệp 940m² thửa số 82, tờ bản đồ số 01 xã P, đứng tên hộ bà Lê Thị T1, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994. Những người được cấp chung quyền sử dụng đất là: Bà Lê Thị T1, bà Lê Thị B (mẹ của bà N) và bà Lê Thị Thúy N. Hộ bà T1 cho bà Lê Thị T thuê diện tích đất này 20 năm từ năm 1994 đến 2014, giá thuê là 05 chỉ vàng 24k, không xác định loại vàng 96% hay 9999, hai bên thỏa thuận bằng lời nói khi nào mãn hạn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trả lại đất cho hộ bà T1.

Ngày 28/8/2017, bà Lê Thị T1 tặng cho quyền sử dụng thửa đất cho bà Lê Thị Thúy N, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất có tên gọi thửa số 170, tờ bản đồ số 7 xã P, diện tích 952m².

Từ năm 2014, hộ bà T1 nhiều lần yêu cầu bà T trả đất nhưng bà T không đồng ý. Bà N đồng ý nhận lại đất và hoàn cho bà T 50.000.000đ.

Bị đơn bà Lê Thị T trình bày:

Năm 1994, hộ gia đình bà Lê Thị T1 chuyển nhượng cho vợ chồng bà T thửa đất số 82, tờ bản đồ số 01 xã P, diện tích 940m², có làm giấy tay do ông Lê C viết giúp. Giấy sang nhượng ghi 03 chỉ vàng nhưng thực tế giao 05 chỉ vàng cho bà B. Giấy sang nhượng có chữ ký của bà Lê Thị B, bà B ký tên Lê Thị N đây là tên gọi khác của bà B, đồng thời bà B ký thay bà Lê Thị T1. Bên nhận sang nhượng không có chữ ký của vợ chồng bà T. Ông Ngô C chồng bà T chết năm 2018. Thời điểm sang nhượng là đất trống. Bà T trồng cây, đào ao tưới tiêu, bà T chưa đăng ký quyền sử dụng đất. Bà T1 tặng cho bà N quyền sử dụng đối với thửa đất thì bà T không biết. Bà T không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của bà N. Bà T yêu cầu được công nhận hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị B trình bày:

Hộ gia đình bà Lê Thị T1 nhận khoán đất năm 1994, do điều kiện kinh tế khó khăn nên cho vợ chồng bà T thuê đất thời hạn 20 năm giá thuê 05 chỉ vàng 24k không xác định loại 96% hay 9999, việc cho thuê chỉ bằng lời nói, bà B không ký vào giấy sang nhượng đất ghi ngày 24/3/1994. Thửa đất đã được tặng cho bà N nên bà nhất trí yêu cầu khởi kiện của bà N; bà T trả đất thì gia đình bà đồng ý trả cho bà T 50.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1 trình bày: Bà Lê Thị T1 ủy quyền cho bà Lê Thị Thúy N, nhất trí nội dung và yêu cầu khởi kiện của bà N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận, đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 688 Bộ luật dân sự 2015, Điều 693; Điều 707; Điều 709; Điều 710; Điều 712; Điều 713 Bộ luật dân sự 1995; Điều 166; Khoản 1 điểm a Điều 92; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 38 Luật đất đai năm 1993; Khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326 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: Chấp nhận yêu cầu một phần của bà Lê Thị Thúy N đối với bị đơn bà Lê Thị T về tranh chấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị T phải hoàn trả toàn bộ diện tích đất 952m², thửa số 170, tờ bản đồ số 07 xã P, huyện N cùng các tài sản tồn tại trên đất gồm: Vườn khố qua diện tích 25,7m x 26,7m = 686,19m² trị giá 9.606.660đ; Ao mương cấp 1, đào ao bằng thủ công diện tích 19,5m x 7m x 0,5m = 68,25m³ trị giá 10.214.158đ; Tường rào lưới B40, trụ, chất lượng còn lại 60% diện tích 25,7m x 1,5m = 38,55m² trị giá 3.238.200đ cho bà Lê Thị Thúy N.

Buộc bà Lê Thị Thúy N phải hoàn trả 05 chỉ vàng 24k (loại vàng 9999) và cộng số tiền 34.111.618đ cho bà Lê Thị T. Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo.

Ngày 01/9/2020, bị đơn bà Lê Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử chấp hành đúng pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn; tuyên hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm vì đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không khắc phục được như sau:

+ Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các chữ ký trong giấy sang nhượng đất khoán được lập ngày 24/3/1994 có phải của bà Lê Thị B hay không;

+ Vợ chồng ông Ngô C, bà Lê Thị T xác lập giao dịch về quyền sử dụng đất, ông C chết nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người con của ông Ngô C, bà Lê Thị T vào tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Lê Thị T trong thời hạn kháng cáo nên được Tòa án chấp nhận.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận việc giải quyết vụ án.

Các đương sự không tham gia tranh luận.

[2] Xét kháng cáo của bà Lê Thị T

[2.1] Bà Lê Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 24/3/1994. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa yêu cầu đương sự thực hiện

giám định chữ ký của bên chuyển nhượng trong “Giấy sang nhượng đất khoán” trong khi bà Lê Thị Thúy N, bà Lê Thị B cho rằng quyền sử dụng đất đang tranh chấp được phía bà T1, bà B cho vợ chồng ông Ngô C, bà Lê Thị T thuê. Việc làm rõ tính khách quan, tính có căn cứ của “Giấy sang nhượng đất khoán” có ý nghĩa quan trọng để xác định chính xác quan hệ pháp luật tranh chấp; Nếu là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cần áp dụng các quy định của pháp luật dân sự được hướng dẫn tại phần II, mục 2, tiểu mục 2.3 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến phần diện tích đất vợ chồng bà Lê Thị T, ông Ngô C đã đào ao để xem xét yêu cầu khởi kiện của bà T là thiếu sót.

[2.2] Thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án (năm 2020) thì ông Ngô C đã chết (ông Ngô C chết năm 2018). Vợ chồng ông Ngô C, bà Lê Thị T có 06 người con chung nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng là bỏ sót người tham gia tố tụng, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Ngô C. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, các con của ông C, bà T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà T nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[2.3] Từ những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị T; Chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên; Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Do hủy bản án sơ thẩm nên bà Lê Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Điều 308 khoản 3 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị T.
2. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận; Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.
3. Bà Lê Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0022636 ngày 01/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

Án xử công khai có hiệu lực pháp luật thi hành ngay./.

Nơi nhận:

- TAND huyện N;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ và THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Hàng Lâm Viên