

Bản án số: **60/2020/DS-PT**

Ngày: 12 - 6 - 2020

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng

QSD đất và yêu cầu hủy GCNQSD đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Phụng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thành.

Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Việt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà Mã Quế Khanh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 13/5/2020, 20/5/2020 và 12/6/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 35/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 02 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 50/2020/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 70/2020/QĐPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2020, Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 570/2020/TB-TA ngày 27 tháng 3 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 76/2020/QĐPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 27/2020/QĐPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông M. Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M: Ông L, là Luật sư của Văn phòng Luật sư L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông N. Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà P (đã chết ngày 17/01/2019).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà P: Ông N. Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3.2. Ủy ban nhân dân huyện C. Địa chỉ: Ấp A1, xã B1, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện C: Ông U, Chức vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C. (theo văn bản ủy quyền ngày 21/02/2020) (vắng mặt, có đề nghị xét xử vắng mặt)

3.3. Ông Q (đã chết ngày 20/3/2020).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Q:

3.3.1. Bà Q1. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt, có đề nghị xét xử vắng mặt)

3.3.2. Ông Q2. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt, có đề nghị xét xử vắng mặt)

3.3.3. Bà Q3. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt, có đề nghị xét xử vắng mặt)

3.3.4. Bà Q4. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt, có đề nghị xét xử vắng mặt)

3.3.5. Bà Q5. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt, có đề nghị xét xử vắng mặt)

3.3.6. Ông Q6. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt tại phiên tòa 13/5/2020, vắng mặt tại phiên tòa ngày 20/5/2020 và ngày 12/6/2020)

3.4. Bà N1. Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3.5. Bà R. Địa chỉ: Ấp A2, xã B1, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.6. Ông R1. Địa chỉ: Ấp A2, xã B1, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.7. Bà R2. Địa chỉ: Ấp A4, xã B1, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.8. Ông R3. Địa chỉ: tỉnh Hậu Giang. (vắng mặt)

3.9. Ông R4. Địa chỉ: Ấp A2, xã B1, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.10. Bà R5. Địa chỉ: Ấp A3, xã B1, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.11. Ông S. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt tại phiên tòa 13/5/2020, vắng mặt tại phiên tòa ngày 20/5/2020 và ngày 12/6/2020)

3.12. Bà S1. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.13. Ông T. Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.14. Ông R6. Địa chỉ: Ấp A5, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.15. Bà X. Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.16. Bà X1. Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.17. Bà X2. Địa chỉ: ấp A7, xã B2, huyện C2, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.18. Bà X3. Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.19. Bà X4. Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.20. Ông X5. Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.21. Ông X6. Địa chỉ: ấp A6, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.22. Bà X7. Địa chỉ: ấp A7, xã B3, huyện C2, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của các ông, bà X, X1, X2, X3, X4, X5, X6, X7: Ông M. Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (theo các văn bản ủy quyền ngày 29/6/2018, 30/6/2018, 02/7/2018) (có mặt)

3.23. Bà M1. Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

4. *Người phiên dịch tiếng Khmer:* Bà K - Cán bộ hưu trí, phiên dịch tiếng Khmer cho ông N, bà N1 tại phiên tòa. (có mặt)

5. *Người kháng cáo:* Ông N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Nguyên đơn ông M trình bày:* Vào năm 1992, ông N có chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích 04 công tằm cây (tương đương 5.200m²), tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với giá 02 tấn lúa đỏ (tương đương 2.000kg). Lúc này đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất. Việc chuyển nhượng đất hai bên có làm giấy tay và có xác nhận của chính quyền địa phương. Hai bên giao nhận đất và lúa cho nhau xong vào năm 1992. Ông đã canh tác trên đất từ năm 1992 cho đến nay. Vào năm 2000, mẹ của ông N là bà P được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp GCNQSD đất đối với phần đất mà ông N đã chuyển nhượng cho ông (thời điểm chuyển nhượng bà P cũng đồng ý) tại thửa số 43, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Đến năm 2005, ông yêu cầu ông N làm thủ tục chuyển nhượng đất, nhưng ông N không đồng ý vì cho rằng ông N chỉ cầm cố đất chứ không có chuyển nhượng đất cho ông.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành thẩm định phần đất tranh chấp thì có một phần do ông đang quản lý, sử dụng đã được UBND huyện C cấp GCNQSD đất cho ông Q tại thửa số 999 diện tích 3.157m², nhưng thực tế phần đất này ông Q không sử dụng và cũng không có tranh chấp với ông.

Nay ông M yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông N phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M theo quy định của pháp luật đối với phần đất diện tích 04 công tằm cây (tương đương 5.200m²), tại thửa số 43, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; Hủy GCNQSD đất do UBND huyện C cấp cho bà P vào năm 2000 đối với phần đất tại thửa số 43, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; Hủy GCNQSD đất và quyết định cấp GCNQSD đất do UBND huyện C cấp cho ông Q đối với phần đất tại thửa số 999 diện tích 3.157m².

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông M rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy GCNQSD đất và quyết định cấp GCNQSD đất do UBND huyện C đã cấp cho ông Q đối với phần đất tại thửa số 999 diện tích 3.157m², vì UBND huyện C đã thu hồi lại GCNQSD đất này xong.

- *Bị đơn ông N trình bày:* Phần đất tranh chấp tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc của mẹ ông là bà P cho lại ông từ trước năm 1992. Vào khoảng năm 1992 - 1993, ông cầm cố cho cha ông M là ông M2 diện tích 04 công tầm cây (01 công tương đương 1.300m²), với giá 2.000kg lúa đỏ, thỏa thuận khi nào có lúa thì chuộc lại, hai bên không có làm giấy mà chỉ thỏa thuận miệng, có vợ ông là bà N1 chứng kiến, ngoài ra không còn ai làm chứng. Ông M2 có đưa giấy cho ông và bà P, bà N1 ký tên, lấn tay, không ai làm chứng; ông và bà P, bà N1 đều không biết chữ, nhưng được nghe đọc lại nội dung. Lúc này đất chưa được cấp GCNQSD đất. Sau khi nhận cầm cố, ông M2 sử dụng đất để trồng lúa, sau đó thì ông M vào canh tác. Ông và bà P, bà N1 không có ký tên hay lấn tay vào “*Tờ sang nhượng quyền sử dụng đất ruộng đề ngày 29/3/1992*”. Vì phần đất này là đất gốc của bà P, nên đến khoảng năm 1999 - 2000, bà P kê khai đăng ký và được UBND huyện C cấp GCNQSD đất. Ông không nhớ là đất thuộc thửa số mấy, nhưng đúng là phần đất mà Tòa án đã thẩm định. Nay ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P trình bày:* Phần đất tranh chấp là của bà. Không nhớ vào thời gian nào bà đã cho con bà là ông N phần đất này, hai bên không có làm giấy tờ và không có người làm chứng. Sau đó, ông N cầm cố đất cho cha ông M là ông M2, hai bên thỏa thuận như thế nào thì bà không biết. Do bà đã cho đất ông N nên ông N được toàn quyền sử dụng đất. Đây là đất gốc của bà nên bà được cấp GCNQSD đất. Nay ông N là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà P không đồng ý với yêu cầu hủy GCNQSD đất của ông M.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Q trình bày:* Năm 2000, đoàn đo đạc của nhà nước có đến xem xét thực tế phần đất này mà không có đo đạc. Theo ông thì có thể là UBND huyện C đã xác định sai thửa đất của ông. Ông đồng ý giao bản chính GCNQSD đất theo yêu cầu của UBND huyện C.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:* UBND huyện C không có ý kiến về việc yêu cầu khởi kiện của ông M và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N1 trình bày:* Năm 1992, chồng bà là ông N cầm cố cho cha ông M là ông M2 phần đất diện tích 5.000m², với giá 500kg lúa/công, hai bên không có làm giấy mà chỉ thỏa thuận miệng. Bà không biết chữ và cũng không có ký tên vào “*Tờ sang nhượng quyền sử dụng đất ruộng đề ngày 29/3/1992*”. Vợ chồng bà nhận của ông M2 2.000kg lúa, thỏa thuận khi nào có đủ lúa thì chuộc lại đất, hai bên không có làm giấy, vì vợ chồng bà không biết chữ. Nay bà N1 yêu cầu ông M cho vợ chồng bà được chuộc lại đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà R trình bày:* Bà là vợ ông R6 (đã chết năm 2016). Ông R6 sinh sống ở ấp B1, xã B1, huyện C1, tỉnh Sóc Trăng trước năm 1975, nhưng ông R6 vẫn còn tên chung hộ khẩu với mẹ ông R6 là bà P, việc ông R6 có được cấp GCNQSD đất với bà P hay không thì bà không biết. Việc tranh chấp

đất giữa ông M với ông N như thế nào thì bà không biết và yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Nếu ông R6 có được chia phần trong phần đất này thì bà nhận, còn không được chia thì thôi, bà không yêu cầu chia đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà R2, bà R5 trình bày:* Các bà là con của ông R6. Việc tranh chấp đất giữa ông M với ông N như thế nào thì các bà không biết và yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Nếu ông R6 có được chia phần trong phần đất này thì các bà nhận, còn không được chia thì các bà cũng không yêu cầu chia.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S, bà S1 trình bày:* Phần đất tranh chấp hiện nay ông bà đang sử dụng là do ông M cầm cố cho ông bà vào ngày 17/5/2015, thời hạn là 03 năm kể từ ngày cầm cố, đến nay ông M chưa chuộc lại đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T, ông R1, ông R4, ông R3, ông R6:* Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này không gửi cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình, Tòa án cũng không lấy lời khai của họ được.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 đã căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2, 4 Điều 91, khoản 2 Điều 244, điểm b, d khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính năm 2015; khoản 1 Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. *Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 5.007,1m² giữa ông M và ông N là có hiệu lực pháp luật. Vị trí phần đất chuyển nhượng được xác định theo bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C. Buộc ông N và ông M cùng nhau hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 5.007,1m² (trong đó 1.726m² thuộc thửa số 43; 124,1m² thuộc thửa số 998; 3.157m² thuộc thửa số 999), tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, như đã nêu trên theo quy định của pháp luật; Hủy một phần GCNQSD đất số R 332259 do UBND huyện C cấp ngày 29/8/2000 cho hộ bà P đối với phần đất ông N đã chuyển nhượng cho ông M thuộc thửa số 43, diện tích 1.726m² nêu trên; Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông M về việc hủy GCNQSD đất số I 582929 (cấp ngày 27/02/1997) và quyết định cấp GCNQSD đất do UBND huyện C đã cấp cho ông Q, tại thửa đất số 999, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.157m²; Kiến nghị UBND huyện C cho ông M lập thủ tục kê khai đăng ký xin cấp GCNQSD đất theo biên bản đo đạc thực tế của Tòa án nhân dân huyện C ngày 04/8/2016 đối với phần đất thuộc thửa số 43, 998, 999, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về số đo, tứ cận đất, sơ đồ bản vẽ đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C cung cấp; chi phí thẩm định, định giá tài sản; án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.*

Ngày 12/12/2019, bị đơn ông N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của ông M về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông N với ông M và về việc yêu cầu hủy GCNQSD đất số R 332259, đối với thửa đất số 43, diện tích 1.726m², tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và giải quyết cho ông N được chuộc lại phần đất diện tích 5.007,1m² với giá 04 tấn lúa (tương đương 11.000.000đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông M không rút lại đơn khởi kiện và bị đơn ông N vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông M trình bày tranh luận cho rằng ông M đã chứng minh được việc chuyển nhượng QSD đất bằng Tờ sang nhượng đất năm 1992 có thể hiện diện tích đất chuyển nhượng theo đúng diện tích đo đạc của Tòa án, 02 tấn lúa ông M đã giao đủ lúa cho ông N và ông N cũng thừa nhận có nhận 02 tấn lúa nên việc giao nhận lúa chuyển nhượng đã thực hiện xong. Tờ sang nhượng đất năm 1992 có Tập đoàn trưởng, Trưởng ban nhân dân ấp, Tài chính ấp, Công an ấp ký chứng kiến, những người này xác định là họ có ký nhưng do quá lâu nên không nhớ, tuy nhiên xét nội dung thì Tờ sang nhượng đất năm 1992 là chuyển nhượng, những người này cũng không có mâu thuẫn gì với các đương sự. Bà P và ông N thống nhất đất là của bà P cho ông N nên ông N chuyển nhượng cho ông M là đúng chủ thể, đất đã được cấp GCNQSD đất cho bà P, ông Q, ông Tiến nên đủ điều kiện để chuyển nhượng. Từ năm 1992, ông M là người quản lý, sử dụng đất phía ông N cũng không phản đối. 02 tấn lúa là tương xứng với giá chuyển nhượng QSD đất thời điểm đó. Ông N cho rằng giao dịch giữa hai bên là cổ đất nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh. Việc chuyển nhượng QSD đất là hợp lệ nên theo Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thì phải công nhận hợp đồng. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông N và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung vụ án, Kiểm sát viên cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo là đúng theo quy định tại các điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của bị đơn ông N là hợp lệ và đúng theo luật định. Về phạm vi kháng

cáo: Theo khoản 1 Điều 5 và Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định “*Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó*” và “*Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị*”. Trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm, ông N không có đơn yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông M cho ông N được chuộc lại phần đất tranh chấp diện tích 5.007,1m² với giá 04 tấn lúa (tương đương 11.000.000đồng) và nội dung quyết định của bản án sơ thẩm cũng không có giải quyết về vấn đề này. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét phần kháng cáo của ông N về việc yêu cầu được chuộc lại phần đất tranh chấp.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà R, ông R1, bà R2, ông R3, ông R4, bà R5, bà S1, ông T, ông R6 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C là ông U và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Q là bà Q1, ông Q2, bà Q3, bà Q4, bà Q5 vắng mặt có đề nghị xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà X, bà X1, bà X2, bà X3, bà X4, ông X5, ông X6, bà X7 vắng mặt có người đại diện tham gia phiên tòa; việc vắng mặt của những người nêu trên cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có các sai sót sau:

[3] Theo hồ sơ vụ án thể hiện, phần đất tranh chấp mà Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông M và ông N có diện tích 04 công tằm cây theo đo đạc thực tế là 5.007,1m² (trong đó có 1.726m² thuộc thửa số 43 của bà P; 124,1m² thuộc thửa số 998 của ông T; 3.157m² thuộc thửa số 999 của ông Q), tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp GCNQSD đất số R 332259 ngày 29/8/2000 cho bà P đổi với thửa đất số 43 với tổng diện tích 11.643m²; cấp GCNQSD đất số I 195650 ngày 27/02/1997 cho ông T đổi với thửa đất số 998 với tổng diện tích 4.100m²; cấp GCNQSD đất số I 582929 ngày 27/02/1997 cho ông Q đổi với thửa đất số 999 với tổng diện tích 4.000m². Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 04/5/2016 (BL số 20) và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 13/9/2016 (BL số 10) ông M chỉ khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 43 mà không có yêu cầu đối với các thửa đất số 998 và 999, trong quá trình giải quyết vụ án ông M cũng không có yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với các thửa đất này. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông M và ông N đối với các thửa đất số 998 và 999 là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự, vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Lẽ ra khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp vào ngày 04/8/2016 (BL số 47) xác định được phần đất tranh chấp bao gồm cả các thửa đất số 998 và 999 thì Tòa án cấp sơ thẩm phải giải thích, hướng dẫn ông M khởi kiện bổ sung đối với các thửa đất

này để có cơ sở thụ lý, giải quyết; trường hợp ông M không khởi kiện bổ sung thì Tòa án cấp sơ thẩm cũng chỉ được quyền giải quyết về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trong phạm vi 1.726m² thuộc thửa số 43 của bà P.

[4] Bà P chết ngày 17/01/2019 tức là sau thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án. Lúc còn sống, bà P và chồng là ông P1 (đã chết ngày 22/4/1972) có 03 người con gồm ông R6 (đã chết ngày 28/8/2016), bà E (đã chết ngày 28/01/2019) và ông N; ông R6 có với vợ trước (hiện chưa xác định được lai lịch) 01 người con là ông R6 (cư trú ấp A5, xã B, huyện C) và có với vợ sau là bà R 06 người con gồm R7 (đã chết lúc còn nhỏ), ông R1, bà R2, ông R3, ông R4, bà R5 (đều cư trú ở ấp A2, xã B1, huyện C1); bà E và chồng là ông E1 (đã chết, hiện chưa xác định được thời điểm chết) có 05 người con gồm ông E2, bà E3, ông E4, ông E5, bà E6 (đều cư trú ở ấp A, xã B, huyện C). Thời điểm bà P chết thì Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án và xác định bà P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; trong quá trình giải quyết vụ án ông N thừa nhận thửa đất số 43 là tài sản có nguồn gốc của vợ chồng bà P và do bà P đứng tên trong GCNQSD đất; bà P cho rằng có cho phần đất tại thửa đất số 43 cho ông N nhưng việc cho đất không làm giấy tờ, không có ai chứng kiến và hai bên cũng chưa làm thủ tục sang tên GCNQSD đất. Từ đó, việc giải quyết vụ án đối với thửa đất số 43 sau khi bà P chết có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của những người thừa kế của bà P gồm vợ con ông R6 và các con bà E, nên cần phải đưa tất cả những người này vào tham gia tố tụng trong vụ án với 02 tư cách, vừa là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vừa là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà P, thì mới đảm bảo cho quyền và lợi ích hợp pháp của những người này. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các con bà E vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không đưa vợ con ông R6 và các con bà E vào tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà P là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về xác định tư cách đương sự quy định tại khoản 4 Điều 68, Điều 74 và điểm b khoản 2 Điều 204 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông M và ông N theo nội dung “*Tờ sang nhượng quyền sử dụng đất ruộng đề ngày 29/3/1992*”. Theo Tiểu mục 2.2, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao quy định “2.2. *Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực) Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức; do đó, khi có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, Tòa án giải quyết như sau: A. Về nguyên tắc chung hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đai được xác lập trong thời điểm từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật; do đó, nếu có tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng QSD đất chưa được thực hiện thì Tòa án huỷ hợp đồng vì hợp đồng bị vô hiệu. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 này. B. Nếu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây: B.1. Bên nhận chuyển nhượng QSD đất đã được UBND cấp có thẩm quyền cấp GCNQSD đất theo quy định của pháp luật về đất đai;*

B.2. Trường hợp đất chưa được cấp GCNQSD đất, nhưng bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất thủ tục xin cấp GCNQSD đất tại UBND có thẩm quyền, UBND đã cho phép việc chuyển nhượng; B.3. Bên nhận chuyển nhượng QSD đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm qui định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển QSD đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó". Giả sử giao dịch giữa các bên là chuyển nhượng QSD đất thì tại thời điểm hai bên thỏa thuận vào ngày 29/3/1992 pháp luật đất đai nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức, trong trường hợp hợp đồng đã được các bên thực hiện thì hợp đồng chuyển nhượng QSD đất chỉ được công nhận nếu thuộc một trong 03 trường hợp nêu trên. Cho đến thời điểm hiện nay, ông M vẫn chưa được cấp GCNQSD đất và cũng chưa hoàn tất thủ tục xin cấp GCNQSD đất cũng như được UBND cấp có thẩm quyền cho phép việc chuyển nhượng, ông M cũng không có xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh... trên đất vì phần đất tranh chấp là đất ruộng. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao nhưng lại giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các bên là có vi phạm nghiêm trọng về áp dụng pháp luật nội dung.

[6] Các vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm ở các mục [3], [4] nêu trên là các vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, còn vi phạm ở mục [5] nêu trên là vi phạm nghiêm trọng về áp dụng pháp luật nội dung, Tòa án cấp phúc thẩm đều không thể khắc phục, bổ sung được tại giai đoạn phúc thẩm vì việc khắc phục, bổ sung các vi phạm này sẽ làm mất đi quyền kháng cáo của các đương sự. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[7] Do bản án sơ thẩm bị hủy nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét nội dung kháng cáo của ông N và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M tại phiên tòa.

[8] Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Do bản án sơ thẩm bị hủy nên ông N là người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 3 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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:

- Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông N không phải chịu, hoàn trả cho ông N số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 0000353 ngày 17 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự (31);
- VKSND tỉnh Sóc Trăng (01);
- TAND huyện C (01);
- Chi cục THADS huyện C (01);
- Phòng KTNV-THA (01);
- Lưu: HSYA - VP (02).

Hồ Văn Phụng