

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **52/2022/DS-PT**

Ngày 02-6-2022

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 BÌNH PHƯỚC**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quang Ninh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Ông Nguyễn Văn Thư

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Đỗ Thị Lụa - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 26 tháng 5 và ngày 02 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 99/2021/TLPT-DS ngày 16 tháng 9 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 141/2021/QĐXXPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Công V, sinh năm 1958 (có mặt);

Trú tại: Ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ, quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Luật sư Ngô Thị T, sinh năm 1972 - Văn phòng luật sư V & T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước. Địa chỉ: Tổ 6, KP. P, P. T, TP. Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Luật sư Lê Hồng P, sinh năm 1978 - Văn phòng luật sư Hằng Luật L, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước. Địa chỉ: 160 L, P. T, TP. Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

- **Bị đơn:** Bà Cao Thị Ánh L, SN 1963 (có mặt);
Trú tại: Số 173, QL 14, P T, TP Đ, tỉnh Bình Phước.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Hồ Quang M, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Trú tại: Đội 1, Ấp C, xã T, huyện Đ, Bình Phước.

2. Ông Hà Văn H, sinh năm 1962 (có mặt)

Trú tại: Số 173, quốc lộ 14, P T, TP. Đ, tỉnh Bình Phước.

3. Bà Trần Thị Thanh H4, sinh năm 1959 (có mặt);

Trú tại: Ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

4. Bà Hoàng Thị Thanh T1, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Trú tại: Số 274, quốc lộ 14, P T, TP. Đ, tỉnh Bình Phước.

5. Bà Vũ Thị Thanh H1, sinh năm 1957 (có mặt);

Trú tại: Số 399, quốc lộ 1K, N, B, D, Bình Dương.

6. Ông Nguyễn Hoàng H2, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Trú tại: Số 399, quốc lộ 1K, N, B, D, Bình Dương.

7. Ông Nguyễn Hoàng L1, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Trú tại: 61/24A, N, B, D, Bình Dương.

- Ông Nguyễn Hoàng H2, ông Nguyễn Hoàng L1 ủy quyền cho bà Vũ Thị Thanh H1, sinh năm 1957 (có mặt);

8. Bà Hà Thị Hoa D, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Trú tại: Số 173, QL 14, P T, TP Đ, tỉnh Bình Phước.

- **Người làm chứng:**

1. Ông Lê Hồng P1, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Trú tại: Thôn 3, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước.

2. Bà Lê Hồng H3, sinh năm 1989 (vắng mặt);

Trú tại: Tổ 3, KP P, P T, TP Đ, tỉnh Bình Phước.

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Nguyễn Công V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Công V trình bày:

Năm 2008 ông V mua 01 diện tích đất khoảng 03 ha (thực tế là 31.511,4m²) tại ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Ngày 01/11/2008, do cần tiền nên sau

khi bàn bạc ông V đồng ý vay bà L 2 tỷ đồng, do bà H4 đang nợ bà L 02 tỷ đồng không có khả năng trả nợ và ông V đồng ý lãnh nợ thay bà H4 để trả nợ bà L và cầm cố tài sản theo “giấy thỏa thuận bán đất ngày 01/11/2008”, sau này nếu có tiền ông V sẽ bỏ tiền ra để chuộc lại diện tích đất trên, tài sản này không liên quan đến bà H4. Ông V yêu cầu bà L thực hiện theo “giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 01/11/2008” giữa ông V với bà L. Nay ông V yêu cầu bà L cho ông V chuộc lại diện tích đất nêu trên nếu bà L không đồng ý chuộc lại thì yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu “giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 01/11/2008” giữa ông V với bà L và yêu cầu bà L trả lại cho ông V diện tích đất 31.511,4m², diện tích đất đã được cấp giấy CNQSDĐ đứng tên bà Cao Thị Ánh L. Ngoài ra ông V không yêu cầu gì nữa cả.

Bị đơn bà Cao Thị Ánh L trình bày:

Diện tích đất 31.511,4m² tại ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước bà L đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Công V vào ngày 01/11/2008 có lập giấy tay có chữ ký của các bên, nội dung là chuyển nhượng đất chứ không phải là cầm cố, sau khi nhận chuyển nhượng từ ông V thì bà L quản lý từ năm 2008 và đã được UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ số CC879841, sổ vào sổ cấp GCN (CH) 01795/xã Đ do UBND huyện Đ cấp ngày 21/9/2016 đứng tên bà Cao Thị Ánh L, việc cấp giấy CNQSDĐ cho bà L thì ông V đều biết không có ý kiến gì cả, đến ngày 19/4/2021 bà L đã được UBND huyện Đ cấp đổi thành giấy CNQSDĐ số DB 953049, sổ vào sổ cấp GCN: (CH) 05749/Đ do UBND huyện Đ cấp ngày 19/4/2021 đứng tên bà Cao Thị Ánh L. Sau khi nhận chuyển nhượng đất bà L đã cho bà Trần Thị Thanh H4, bà Hoàng Thị Thanh T1 thuê đất, giao nhận tiền thuê, ông V đã bàn giao tài sản và đất cho bà L, do đó việc ông V khởi kiện yêu cầu chuộc lại diện tích đất thì bà L không đồng ý; đối với yêu cầu của ông V là nếu không thỏa thuận chuộc lại được thì yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu “giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 01/11/2008” giữa ông V với bà L và trả lại diện tích đất 31.511,4m² có giấy CNQSDĐ của bà L thì bà L không đồng ý, do đó bà L yêu cầu Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của ông V. Ngoài ra bà L không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh H4 trình bày:

Diện tích đất 31.511,4m² là do bà H4 làm giấy cho ông V để thế chấp cho bà L. Khi Nhà nước làm sổ thì cho bà L đứng tên, nhưng đến khi ông V có tiền thì bà L phải cho ông V chuộc lại theo từng phần. Số tiền 2 tỷ đồng là do bà H4 nợ bà L nhưng do bà H4 không có khả năng trả nợ nên ông V đứng ra nhận nợ thay bà H4, ngày 01/11/2008 ông V đứng ra cầm cố cho bà L 3 diện tích đất, bà

H4 là người nợ bà L 02 tỷ đồng có sự nhất trí của ông V, ông V không có cầm tiền của bà L. Tài sản trên là của ông V, bà H4 chỉ là người viết giấy giùm ông V chứ không phải là chủ sở hữu chung diện tích đất trên. Bà H4 thừa nhận có ký các hợp đồng để thuê đất với bà L nhưng thực tế không nhận tiền của bà L. Nay bà H4 không có ý kiến yêu cầu gì về quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn H trình bày:

Phần diện tích đất đang có sự tranh chấp là tài sản riêng của bà L, ông H không mua bán sang nhượng, do bà L tự bỏ tiền chuyển nhượng nên tài sản thuộc quyền sở hữu riêng của bà L, ông không liên quan gì, không có ý kiến yêu cầu gì cả.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Quang M trình bày:

Ông M có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Cao Thị Ánh L diện tích đất 31.511,4m², đất đã có giấy CNQSDĐ đứng tên bà Cao Thị Ánh L, diện tích đất tọa lạc tại Ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Do trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ được biết ông Nguyễn Công V đang tranh chấp với bà L diện tích đất này vì vậy hiện tại chưa thực hiện được thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định. Do đó, hiện nay Tòa án xác định và đưa ông M vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M. Tuy nhiên hiện nay do diện tích đất đang tranh chấp do đó ông M và bà L đã tạm dừng việc chuyển nhượng mua bán diện tích đất trên, vì vậy ông M đề nghị Tòa án không đưa ông M vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, do giữa ông M và bà L đã tạm dừng không thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất 31.511,4m² nữa. Ông M từ chối tham gia tố tụng. Ông M không yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M trong vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Thanh H1 trình bày:

Phần diện tích đất tranh chấp bà không biết gì và không có ý kiến yêu cầu gì cả.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng H2 trình bày:

Phần diện tích đất tranh chấp ông H2 không biết gì và không có ý kiến yêu cầu gì cả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng L1 trình bày:

Phần diện tích đất tranh chấp ông L1 không biết gì và không có ý kiến yêu cầu gì cả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Hoa D trình bày:

Bà D là con của bà Cao Thị Ánh L, việc tranh chấp đất giữa ông V với bà Cao Thị Ánh L thì bà D hoàn toàn không biết, đây là tài sản riêng của bà L, bà D không liên quan, do bà L quyết định, bà D không có ý kiến yêu cầu gì về quyền lợi của mình cả, do bận việc và không yêu cầu gì nên xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án. Đề nghị Tòa án không triệu tập bà D đến Tòa án.

Người làm chứng bà Lê Hồng H3 trình bày:

Bà Hạnh không biết việc tranh chấp đất đai của ông V với bà L, không thuê đất của bà L, không có ý kiến yêu cầu gì.

Người làm chứng bà Hoàng Thị Thanh T1 trình bày:

Ông V và bà H4 có mối quan hệ như vợ chồng, sống chung với nhau rất lâu, khi bà T1 về làm dâu bà H4 năm 2004 thì đã có ông V ở với bà H4, khi bà H4 cưới bà T1 về thì ông V là người đứng ra tổ chức đám cưới cho bà T1 với con bà H4, bà T1 cứ nghĩ ông V và bà H4 là vợ chồng, còn việc họ có đăng ký kết hôn với nhau hay không thì bà T1 không rõ lắm.

Năm 2014 bà T1 có thuê đất của bà L diện tích 4.000m² thuộc diện tích 31.511,4m² tại ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, thời hạn 3 năm, khi thuê có lập hợp đồng ngày 05/3/2014, hiện hợp đồng thuê đất đã xong bà T1 đã trả đất cho bà L không còn liên quan gì nữa.

Bà T1 có biết việc chuyển nhượng đất giữa ông V và bà L, giấy lập ngày 01/11/2008 là giấy bán đất chứ không phải là giấy cầm cố đất.

Người làm chứng ông Lê Hồng P1 trình bày:

Ông P1 có biết việc bà L và ông V ký giấy tờ nhưng không biết nội dung gì, có nghe nói là bà H4 nợ bà L 02 tỷ và ông V gánh nợ thay bà H4 và ông P1 ký vào giấy nợ chứ không phải giấy bán đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

“1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công V buộc bà Cao Thị Ánh L phải cho ông V chuộc lại diện tích đất 31.511,4m² đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC879841, số vào sổ cấp GCN: (CH) 01715/xã Đ do UBND huyện Đ cấp ngày 21/9/2016, được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB953049, số vào sổ cấp GCN: (CH) 05749/Đồng Tâm do UBND huyện Đ cấp ngày 19/4/2021 đứng tên bà Cao Thị Ánh L.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Công V về việc tuyên vô hiệu giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 01/11/2008 giữa ông Nguyễn Công V với bà Cao Thị Ánh L;

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông V về việc buộc bà Cao Thị Ánh L phải trả lại diện tích đất 31.511,4m² đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Cao Thị Ánh L cho ông V...”.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và các chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/9/2021, nguyên đơn ông Nguyễn Công V kháng cáo bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết theo hướng sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công V.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Công V thay đổi nội dung kháng cáo từ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công V sang đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V là luật sư Ngô Thị T và Luật sư Lê Hồng P trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo, vì bản chất “Giấy thỏa thuận bán đất ngày 01/11/2008” giữa ông V và bà L là hợp đồng cầm cố, che giấu giao dịch bảo lãnh trả món nợ 02 tỷ đồng của bà H4 đã vay bà L từ trước. Thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy CNQSD đất nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng.

Ngoài ra trong quá trình xét xử sơ thẩm cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như: Diện tích đất trên là tài sản chung của ông V, bà H1 và 02 người con nhưng khi giải quyết cấp sơ thẩm không làm rõ nên ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên khác trong hộ gia đình ông V. Quá trình kê khai để cấp giấy CNQSDĐ có sự gian dối, vi phạm pháp luật cụ thể là: Giấy thỏa thuận bán đất ngày 15/2/2003 được lưu trong hồ sơ đăng ký đất đai là giả mạo, không phải chữ viết, chữ ký của ông V, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ để xem xét tình tiết này để hướng dẫn ông V bà H1 yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký. Khi xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V nhưng cấp sơ thẩm không xem xét đối với tài sản 13 cây điều của ông V trên đất. Về thủ tục tổng đạt không đảm bảo về mặt thời gian nên làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm đang thụ lý vụ án việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của ông V và bà L, thì ngày 26/4/2021 bà L đã

chuyển nhượng diện tích đất đang tranh chấp cho ông Hồ Quang M nên Tòa án sơ thẩm xác định ông M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm không tiến hành xác minh, làm rõ để giải quyết các quan hệ tranh chấp trong vụ án để đánh giá một cách toàn diện, triệt để, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự trong vụ án. Tòa cấp sơ thẩm không xem xét tính hợp pháp, quy trình thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà L và không đưa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Xác định không đúng quan hệ pháp luật theo như nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định sai tư cách người tham gia tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm huyện Đ căn cứ điểm a, khoản 1 Điều 39 Bộ Luật TTDS 2015 để thụ lý, giải quyết vụ án là sai phạm về thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ. Vì vậy người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Thanh H1 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì quá trình giải quyết vụ án bà chỉ làm theo ý kiến của ông V, sau khi ông V kháng cáo bà mới biết bà L đã giả mạo giấy mua bán năm 2003 để làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất đứng tên bà L nên quyền và lợi ích của bà và con bà bị xâm phạm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh H4 cho rằng giấy thỏa thuận bán đất ngày 01/11/2008 xuất phát từ việc bà H4 nợ bà L 02 tỷ bà H4 không có khả năng trả nợ nên ông V đứng ra nhận nợ thay bà H4 chứ không có việc bà L đưa thêm tiền để mua các diện tích đất theo giấy thỏa thuận bán đất ngày 01/11/2008.

Bị đơn bà Cao Thị Ánh L đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Công V được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Công V thay đổi nội dung yêu cầu kháng cáo từ kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công V sang yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Xét, việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của ông V là đúng theo quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Ông V yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu bà L cho ông V chuộc lại diện tích đất 31.511,4m², đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Cao Thị Ánh L, nếu bà L không cho ông V chuộc lại thì yêu cầu Tòa án tuyên “giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 01/11/2008” giữa ông V với bà L vô hiệu và yêu cầu bà L trả lại diện tích đất 31.511,4m² cho ông V. Quá trình giải quyết vụ án Tòa cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là đúng theo quy định của pháp luật, tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông V cho rằng cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp là không có căn cứ.

Do diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại ấp 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26 điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 36; điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng điểm a, khoản 1 Điều 39 Bộ Luật TTDS 2015 là có sự nhầm lẫn, nhưng không làm thay đổi bản chất vụ việc, nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm về nội dung này. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với vấn đề nêu trên.

[1.3] Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Công V có đơn yêu cầu giám định chữ ký của ông V trong giấy thỏa thuận bán đất ngày

15/02/2003. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm bà L thừa nhận chữ ký và chữ viết trong giấy thỏa thuận nêu trên không phải là chữ ký và chữ viết của ông V, do đó việc giám định chữ ký là không cần thiết.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 01/11/2008 giữa ông Nguyễn Công V với bà Cao Thị Ánh L có lập 01 hợp đồng giao dịch là giấy thỏa thuận bán đất, theo đó ông V chuyển nhượng cho bà L số đất nhà xưởng, mặt bằng và đất khai thác gồm: 01 diện tích 03 ha, giá chuyển nhượng 750 triệu đồng; diện tích đất nhà xưởng 01 ha, giá chuyển nhượng 850 triệu đồng và 01 diện tích đất trống đang khai thác (không ghi rõ diện tích), giá chuyển nhượng 400 triệu đồng, tổng giá trị của 3 diện tích chuyển nhượng là 2 tỷ đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có lập thành văn bản và ký tên nhưng không có công chứng hay chứng thực của cơ quan chức năng có thẩm quyền, thời điểm chuyển nhượng thì các diện tích đất trên chưa được ông V kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng các diện tích đất nêu trên bà L đã làm thủ tục đăng ký kê khai để cấp giấy CNQSD đất (theo như nội dung thỏa thuận trong giấy thỏa thuận bán đất ngày 01/11/2008) trong đó có diện tích đang tranh chấp là 31.511,4m².

Theo như nội dung trong “Giấy thỏa thuận bán đất V/v giao đất khai thác + nhà xưởng + mặt bằng” ghi ngày 01/11/2008 (bản photo) thì các bên thỏa thuận mua bán đất. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là hợp đồng cầm cố như yêu cầu khởi kiện của ông V là có căn cứ. Mặc dù trong giấy thỏa thuận này có ghi nội dung “*Về sau này tôi làm ăn có tiền thì bà Cao Thị Ánh L cho tôi chuộc lại theo từng doanh mục đã kê trên*” nhưng lại không ghi cụ thể về điều kiện bắt buộc phải chuộc lại, thời gian chuộc lại. Tuy nhiên, đến tháng 6/2013 ông V đã lập biên bản bàn giao cho bà L khối tài sản cho bà L trong đó có diện tích đất là 31.511,4m², như vậy điều kiện chuộc lại tài sản theo như nội dung đã thỏa thuận trong “Giấy thỏa thuận bán đất” ghi ngày 01/11/2008 không còn hiệu lực. Mặt khác, sau khi thỏa thuận chuyển nhượng bà L đã làm thủ tục kê khai, và cho thuê toàn bộ các diện tích đất nêu trên trong đó có diện tích 31.511,4m² đang tranh chấp và năm 2014 đã có đơn đòi lại nhà ở, nhà xưởng cho bà H4 thuê và đã được UBND xã Đ, huyện Đ hòa giải ngày 08/4/2014. Đối với diện tích đất mà ông V yêu cầu chuộc lại là 31.511,4m² bà L đã được UBND huyện Đ cấp giấy CNQSD đất lần đầu ngày 21/9/2016 và đến ngày 19/4/2021 bà được UBND huyện Đ cấp đổi lại giấy CNQSD đất nêu trên. Như vậy, từ năm 2008, sau khi các bên lập giấy thỏa thuận

bán đất thì bà L đã quản lý đất và đăng ký kê khai thủ tục cấp giấy CNQSD đất, ông V không có khiếu nại, tranh chấp gì với bà L. Mặt khác, ông V cũng trình bày khi bà L làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V đã cho ông Đài là người làm việc cho ông V để đi chỉ ranh cắm mốc đất cho bà L, mặc dù ông V không cung cấp địa chỉ của ông Đài để Tòa án làm việc với ông Đài nhưng lời trình bày này do ông V tự trình bày nên cần chấp nhận.

Do đó, có căn cứ xác định giấy thỏa thuận bán đất ghi ngày 01/11/2008 giữa ông V và bà L là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là hợp đồng cầm cố, bảo lãnh cho bà H4 vay tiền như lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông V. Mặc dù khi chuyển nhượng đất chưa có giấy CNQSD đất nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng và chưa tuân thủ về mặt hình thức nhưng các bên đều thừa nhận đúng phần diện tích đang tranh chấp 31.511,4m², thừa nhận có lập hợp đồng giao dịch, giao đất và quản lý và diện tích đã được UBND huyện Đ cấp giấy CNQSD đất cho bà L. Việc bà L và ông V lập giấy thỏa thuận bán đất thể hiện ý chí nguyện vọng của ông V với bà L, có bà H4 ông P1 làm chứng, khi lập hợp đồng ông V và bà L có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu Tòa án tuyên giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 01/11/2008 giữa ông V với bà L vô hiệu và yêu cầu bà L trả lại diện tích đất 31.511,4m² cho ông V là có căn cứ.

[2.2] Đối với ý kiến của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn xem xét tính hợp pháp của giấy thỏa thuận bán đất ngày 15/02/2003. Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình xét xử phúc thẩm bà L thừa nhận giấy thỏa thuận trên là do bà L tự viết để nhằm mục đích hợp thức hóa thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy CNQSD đất, khi làm giấy bà L có trao đổi với ông V việc này không được ông V Thừa nhận nhưng theo nội dung thỏa thuận trong giấy thỏa thuận bán đất ngày 01/11/2008 có nội dung “ ...*khi Nhà nước làm sổ tôi sẽ kê khai cho Hộ bà Cao Thị Ánh L đứng tên toàn bộ.*” Sau khi bà L được cấp giấy CNQSD đất ông V cũng không ý kiến và khiếu nại gì về việc bà L được cấp giấy CNQSD đất nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2.3] Trong quá trình xét xử phúc thẩm nguyên đơn ông V yêu cầu Tòa phúc thẩm xác minh thẩm định tại chỗ đối với các trụ điện của ông V trên phần đất tranh chấp mà cấp sơ thẩm chưa xem xét. Tuy nhiên, qua xác minh thẩm định tại chỗ thì các trụ điện nằm ngoài hành lang đường bộ là tài sản của ông V không liên quan diện tích đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét. Đối với tài sản 13 cây điều quá trình xét xử sơ thẩm đã xem xét giải quyết không chấp

nhận 13 cây điều là của ông V nên người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho rằng 13 cây điều của ông V chưa được Tòa cấp sơ thẩm xem xét giải quyết là không có căn cứ.

[3] Xét ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn về việc cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng như:

Vợ con của ông V được Tòa án cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không được Tòa án mời đến cơ quan làm việc để Tòa phổ biến quyền và nghĩa vụ. Tuy nhiên, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện quá trình xét xử vợ và các con ông V có biên bản tự khai thể hiện việc vợ và các con không biết gì về tài sản tranh chấp nên không có ý kiến gì và có đơn xin giải quyết vắng mặt, sau khi xét xử sơ thẩm Tòa án đã tổng đạt bản án sơ thẩm cho bà H1 là vợ và các con ông V thông qua ông V nhưng bà H1 và các con ông V không có kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngoài ra người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm xác định thiếu và sai tư cách người tham gia tố tụng, sai phạm trong việc áp dụng pháp luật để thụ lý giải quyết sai thẩm quyền để đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có cơ sở để chấp nhận.

Sau khi xét xử sơ thẩm thì bà Cao Thị Ánh L đã làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Hồ Quang M, sau đó ông M tiếp tục chuyển nhượng cho những người khác, việc chuyển nhượng khi bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật là không đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công V là không có căn cứ nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Công V, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 09/7/2021 của TAND huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông V không được chấp nhận nên ông V phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, do ông V là người cao tuổi nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về việc quy định về mức thu, giảm, miễn, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên ông V được miễn án phí.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Nguyễn Công V không được chấp nhận nên ông V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Tuy nhiên, do ông V là người cao tuổi nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về

việc quy định về mức thu, giảm, miễn, thu, nộp quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên ông V được miễn án phí.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ông V phải chịu theo quy định.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Công V.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 09/7/2021 của TAND huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Cụ thể:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 36; điểm c khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 105 Luật đất đai 2003; Điều 166, 168; 170; 203 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng Điều 234, 688, 697; 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng Điều 117; 385, 500 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công V về việc buộc bà Cao Thị Ánh L phải cho ông V chuộc lại diện tích đất 31.511,4m² đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC879841, số vào sổ cấp GCN: (CH) 01715/xã Đ do UBND huyện Đ cấp ngày 21/9/2016, được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB953049, số vào sổ cấp GCN: (CH) 05749/Đồng Tâm do UBND huyện Đ cấp ngày 19/4/2021 đứng tên bà Cao Thị Ánh L.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Công V về việc tuyên vô hiệu giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 01/11/2008 giữa ông Nguyễn Công V với bà Cao Thị Ánh L;

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông V về việc buộc bà Cao Thị Ánh L phải trả lại diện tích đất 31.511,4m² đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Cao Thị Ánh L cho ông V.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ông V phải chịu, ông V đã thực hiện xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Công V được miễn án phí.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Công V được miễn án phí. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho ông V 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/8/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THA DS huyện Đ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Lê Quang Ninh