

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 08/2021/DS-PT  
Ngày: 08-3-2021  
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 BÌNH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hồng Thái

*Các Thẩm phán:* Ông Lương Thanh Chín

Ông Vũ Đức Hùng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Việt Quốc là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:**  
Ông Phạm Xanh – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2019/TLPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2019, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1963

Địa chỉ cư trú: Xóm H, thôn ĐM1, xã TX, huyện HT, tỉnh Bình Thuận.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1984; Địa chỉ: Khu phố B, phường BT, thị xã LG, tỉnh Bình Thuận; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07/10/2019).

**- Bị đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963

Cùng địa chỉ cư trú: Xóm H, thôn ĐM1, xã TX, huyện HT, tỉnh Bình Thuận.

*Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị L:* Ông Nguyễn Quang M, sinh năm 1987; Địa chỉ cư trú: Xóm H, thôn ĐM1, xã TX, huyện HT, tỉnh Bình Thuận; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/9/2019).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị L:* Ông Vũ Tuấn H – Luật sư Văn phòng luật sư Vũ Tuấn H thuộc Đoàn luật sư TP.HCM.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam

Địa chỉ: Số 2 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Trọng V - Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Hàm Tân, là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014).

*Ủy quyền lại cho:* Bà Vũ Thị D – Cán bộ pháp chế Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Hàm Tân (Theo văn bản ủy quyền số 47/NHNo-HT ngày 14/7/2020).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C

Những người tham gia tố tụng có mặt bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Thanh B, ông Nguyễn Quang M và luật sư Vũ Tuấn H; Vắng mặt bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị D.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/5/2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp trình bày:*

Đầu năm 2000, bà C có làm giấy tay nhận chuyển nhượng 200m<sup>2</sup> đất ở tại xóm H, thôn ĐM1, xã TX, huyện HT của vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L, với giá 04 chỉ vàng 24k, thửa đất có tứ cận: Phía Nam giáp đường bê tông công cộng, phía Đông giáp đất của bà Nguyễn Thị H, phía Bắc giáp đất của bà Nguyễn Thị M, phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị L.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà C đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4C, diện tích 40m<sup>2</sup> và sử dụng ổn định cho đến nay.

Tại thời điểm chuyển nhượng đất, vợ chồng ông T, bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 250..., nhưng khi bà C yêu cầu tách thửa thì ông T, bà L không thực hiện. Đầu năm 2014, bà C tiếp tục yêu cầu tách thửa thì ông T, bà L yêu cầu bà C trả lại giấy viết tay chuyển nhượng đất. Bà tìm kiếm lại giấy nhưng đã thất lạc, biết thông tin này thì vợ chồng ông T, bà L tuyên bố diện tích 200m<sup>2</sup> đất nêu trên vợ chồng ông T, bà L không chuyển

nhượng mà chỉ cho bà C mượn để xây nhà; đồng thời, yêu cầu bà C dỡ nhà trả lại đất. Bà C không đồng ý với việc vợ chồng bà L, ông T cho rằng bà C chỉ ở nhờ. Do đó, nay bà C yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng 200m<sup>2</sup> đất giữa bà C và vợ chồng ông T, bà L.

*Bị đơn – vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L trình bày:* Vào năm 2000, nhà bà C có 03 chị em là M, V và C. Trong đó M, V đều có chồng và có nhà. Riêng bà C không có nhà và là người tàn tật, bà C đến nhà M và V ở nhờ đều bị những người này hắt hủi không ở được. Mỗi lần bị chửi thì bà C sang nhà vợ chồng ông, bà. Sau nhiều lần như vậy, vợ chồng ông, bà thấy hoàn cảnh tội nghiệp cho nên đồng ý cho bà C mượn đất để xây căn nhà tạm có diện tích 24m<sup>2</sup> (4m x 6m). Việc cho mượn hai bên chỉ nói miệng không làm giấy tờ gì.

Năm 2001, sau khi xây nhà, bà C trúng số và xin vợ chồng thêm 4 mét ngang để xây nhà vệ sinh và vợ chồng ông, bà đồng ý. Sau khi xây xong thì bà C có đưa cho vợ chồng ông, bà 04 chỉ vàng 24k với mục đích nhờ vợ chồng ông, bà giữ giúp để sau ngày lo hậu sự dùm nếu bà C chết.

Năm 2012, khi biết vợ chồng ông, bà đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị em bà C xúi giục bà C đòi tách thửa, vợ chồng ông, bà không đồng ý. Nay bà C yêu cầu công nhận vợ chồng ông, bà đã chuyển nhượng cho bà C 200m<sup>2</sup> đất là không đúng, ông, bà không chấp nhận yêu cầu của bà C.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân đã quyết định:*

*Căn cứ vào:* Các điều 26, 35, 39 BLTTDS 2015; Điều 130, 131, 688 BLDS năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân Tối cao; Điều 17 Luật phí và lệ phí; Điều 27, Tiểu mục 1.1 Mục 1 Phần II (Danh mục án phí) Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C.

1. Tuyên: Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 169,9 m<sup>2</sup> giữa bà Nguyễn Thị C với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L có hiệu lực pháp luật. *(kèm theo mảnh trích đo ngày 06/9/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Tân).*

2. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 222,1 m<sup>2</sup> giữa bà Nguyễn Thị C với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L. Bà C phải giao trả lại phần diện tích đất 222,1 m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L. *(kèm theo mảnh trích đo ngày 6/9/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Tân).*

Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả lại cho bà C số tiền 5.774.600đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu

thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả lãi tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất như sau:

- Trường hợp các bên có thỏa thuận thì mức lãi suất không vượt quá 20%/năm;
- Trường hợp các bên không có thỏa thuận thì mức lãi suất 10%/năm;
- Theo quy định khác của pháp luật (nếu có).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/11/2018, nguyên đơn – bà Nguyễn Thị C kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, công nhận diện tích đất thực tế hai bên chuyển nhượng là 392m<sup>2</sup>.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm, do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, 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:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, vắng mặt bị đơn bà Nguyễn Thị L nhưng đã có người đại diện hợp pháp, vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Văn T nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bà Vũ Thị D đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, việc vắng mặt của bà D không gây trở ngại cho việc xét xử, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người tham gia tố tụng này theo quy định khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xác định giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị C và vợ chồng bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị L có làm giấy viết

tay thỏa thuận chuyển nhượng 200m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại Xóm H, thôn ĐM1, xã TX, huyện HT, tỉnh Bình Thuận vào năm 2000, nhưng thực tế hai bên giao đất với diện tích 392m<sup>2</sup>; Quá trình quản lý, sử dụng, bà Chính chỉ xây nhà kiên cố và sử dụng 169,9m<sup>2</sup>, từ đó căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng với diện tích 169,9m<sup>2</sup> và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng với diện tích 222,1m<sup>2</sup> là chưa có cơ sở, vì chưa xác minh, thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ, cụ thể:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, theo yêu cầu của đương sự, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại đất tranh chấp thì trên đất tranh chấp ngoài các tài sản như cấp sơ thẩm đã xác định, còn có 01 hầm rút do nguyên đơn xây trên phần đất trống nằm ngoài diện tích 169,9m<sup>2</sup> mà Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định, phần hầm rút này chưa xác định được diện tích bao nhiêu. Ngoài ra, phần diện tích của căn nhà cấp sơ thẩm đo đạc cũng không chính xác. Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định diện tích thực tế nguyên đơn sử dụng là chưa chính xác.

[2.2] Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ nguyên đơn bà Nguyễn Thị C quản lý, sử dụng diện tích đất bao nhiêu m<sup>2</sup> trên diện tích đất tranh chấp 392m<sup>2</sup>, hay toàn bộ diện tích 392m<sup>2</sup> như lời khai của phía nguyên đơn? Vì ngoài diện tích đất bà Chính xây nhà, làm hầm rút, phần đất trống còn lại có cây xà cừ, cây dừa, các cây này là do ai trồng, ai thu hoạch? Đồng thời cũng chưa làm rõ ai là người quản lý, sử dụng phần đất trống phía sau nhà bà Chính?

[2.3] Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã không hỏi Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân là cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà chỉ làm việc với Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hàm Tân, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Tân và Ủy ban nhân dân xã Tân Xuân để kết luận toàn bộ diện tích đất tranh chấp 392m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn T là chưa đảm bảo. Vì các thửa đất được UBND huyện Hàm Tân cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N250295 ngày 20/8/1999 không có tọa độ vị trí cụ thể; Ngoài ra, ranh giới cạnh hướng Nam của thửa đất tranh chấp hiện trạng không có mốc giới cố định và đang có tranh chấp với bên thứ ba.

[3] Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung được, nên cần 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 theo quy định tại khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, như kháng cáo của phía nguyên đơn và ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp.

[4] Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần làm rõ nếu việc giải quyết vụ án có ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên hộ

gia đình ông Nguyễn Văn T thì đưa họ vào tham gia tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại 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; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ vào:* khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2018/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Nguyên đơn kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.
- Nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng khác được xác định lại khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND huyện H.Tân;
- VKSND huyện H.Tân;
- Chi cục THADS huyện H.Tân;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

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

**Nguyễn Hồng Thái**