

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 19/2021/DS-PT

Ngày 02-02-2021

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 BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Ông Đoàn Ngọc Thiện

Ông Đặng Đức Hào

- Thư ký phiên tòa: Ông Khuất Cao Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 164/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 198/2020/QĐXXPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 150/2020/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1967

Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1967

Địa chỉ: 2Ô5/19 khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- Bị đơn:

Ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1933

Bà Lương Thị S1, sinh năm 1945

Địa chỉ: 02.09 Lô A Chung cư N, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông B và bà S:

Ông Đoàn Anh D, sinh năm 1980.

Địa chỉ: 8A/A10 T, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền ngày 20-8-2019, B1 61-63) (có mặt).

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

1. Ông Đặng Quang S2, sinh năm 1981

2. Bà Lương Thị Bé H1, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: Khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Sơn, bà Hồng:

Ông Lâm Ngọc H2, sinh năm 1979

Địa chỉ: 3Ô3/1 khu phố H, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 27-5-2020, B1 64-65) (có mặt).

3. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1968

Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Ông Nguyễn Ngọc B, bà Lương Thị S – Bị đơn;

2. Ông Đặng Quang S1, bà Lương Thị Bé H1 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:*

Vào năm 2006, bà H và ông C có nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị Thu S quyền sử dụng thửa đất số 820, tờ bản đồ số 14, thị trấn P, huyện Đ, đất có chiều ngang 17m, dài 25m, đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận cho bà S. Giá chuyển nhượng là 13.500.000 đồng/1 mét ngang, tổng giá trị hợp đồng là 229.500.000 đồng. Hợp đồng được lập giấy tay ghi ngày 12-5-2006. Bà H, ông C đã giao cho bà S số tiền 180.000.000 đồng, giao làm 3 lần: Ngày 22-5-2006, giao 50.000.000 đồng, ngày 14-5-2006, giao 40.000.000 đồng và ngày 15-7-2006 giao 90.000.000 đồng, các lần giao tiền đều do ông Nguyễn Văn K đại diện ký nhận. Số tiền còn lại khi nào hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, bà H ông C được đứng tên quyền sử dụng đất sẽ giao tiếp. Bà H, ông C đã nhận đất quản lý, sử dụng ngay sau khi giao kết hợp đồng, đã xây dựng móng tường rào bằng đá trên đất từ khi nhận đất. Ngoài bà H, ông C còn có khoảng 10 hộ khác cũng nhận chuyển nhượng đất của bà S tại khu vực trên với hình thức tương tự. Việc bà S chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Ngọc B, ông C và bà H không biết. Năm 2009, ông bà biết ông B tranh chấp quyền sử dụng đất với bà S. Tại buổi hòa giải của Ủy ban nhân dân thị trấn P, ông B chấp nhận lấy số tiền của các hộ đã giao cho bà S, trong đó có 180.000.000 đồng của bà H ông C và ông B có nghĩa vụ hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cho các hộ và nhận số tiền còn lại. Hiện nay, các hộ khác đã được ông B thực hiện xong hợp đồng, được đứng tên đất, riêng đối với bà H, ông C đến nay ông B chưa thực hiện. Bà H, ông C đã nhiều lần đến nhà ông B yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng đất trên nhưng ông B hẹn khi nào khỏe thì ông B về thực hiện. Sau đó con của ông B, làm người đại diện cho ông B dỗi ý không thực hiện.

Nay, bà H ông C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ghi ngày 12-5-2006; công nhận cho bà H ông C được quyền sử dụng thửa đất số 820 tờ bản đồ số 14 thị trấn P có diện tích là 406,8m², đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng số CK 397923 vào sổ cấp giấy số CS 00525 ngày 14-7-2017 do ông Nguyễn Ngọc B và bà Lương Thị S1 đứng tên. Bà H, ông C chấp nhận giao số tiền còn lại theo hợp đồng cho ông B, bà S1.

Về giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp theo biên bản định giá, bà H, ông C không có ý kiến, không yêu cầu định giá lại.

- Tại văn bản ý kiến ngày 19-8-2019 của ông Nguyễn Ngọc B, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện cho ông B và bà S1 là ông Đoàn Anh D trình bày:

Nguồn gốc thửa đất bà H, ông C tranh chấp là do ông B nhận chuyển nhượng của bà S, ông A vào năm 2001 bằng giấy tay. Đến năm 2008 hai bên mới làm thủ tục chuyển nhượng. Ông B, bà S1 đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B, bà S1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ông C, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với ông C không có giá trị pháp lý. Ông B và bà S1 không có giao dịch gì với ông C, bà H nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông C, bà H. Việc bà H khai có gặp ông B thỏa thuận, ông B hứa thực hiện hợp đồng là không có thật.

Đối với giá trị tài sản tranh chấp theo biên bản định giá của Hội đồng định giá ông D không có ý kiến, không yêu cầu định giá lại

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K trình bày:

Ông K quen biết bà S vì đất của bà S gần nhà của ông K. Bà S, ông A không có con và đã lớn tuổi nên nhờ ông K phụ làm vườn và chăm sóc cây trồng, từ đó biết nhau. Năm 2006, bà S nhờ ông K phân lô đất chuyển nhượng cho người khác, trực tiếp giao kết hợp đồng và nhận tiền giao lại cho bà S. Ông K đã giao kết 12 hợp đồng bằng giấy tay cho 11 hộ dân, trong đó có hộ ông C, bà H. Ông K biết đất có nguồn gốc của bà S ông A nên ông K mới nhận lời thay mặt bà S đứng ra giao dịch. Số tiền nhận của các hộ dân ông K đã giao đủ cho bà S. Năm 2009 ông K có tham dự buổi hòa giải tranh chấp đất giữa ông B với bà S tại Ủy ban nhân dân thị trấn P. Tại buổi hòa giải ngày 26-9-2009 có nội dung: "*Bà S đã chuyển nhượng đất của ông B bằng giấy tay cho 11 hộ diện tích khoảng 1.626 m², tổng số tiền chuyển nhượng là 650.000.000 đồng và 7 chỉ vàng 24K. Các hộ đã đưa tiền cho ông K, ông K đã giao cho bà S số tiền là 425.000.000 đồng, còn lại chưa thanh toán là 225.000.000 đồng và 7 chỉ vàng 24K. Bà S có nghĩa vụ giao lại cho ông B số tiền đã nhận là 425.000.000 đồng, số tiền còn lại ông B được trực tiếp nhận từ các hộ dân và có nghĩa vụ hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng cho các hộ dân*". Sau khi hòa giải, ông B có ủy quyền cho ông K đứng ra hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cho một số hộ, ông B trực tiếp ký cho một số hộ. Riêng đối với hộ của ông C, bà H tại thời điểm ông K được ủy quyền, ông C bà H không đến liên hệ nên ông K không thực hiện. Nay, hợp đồng ủy quyền không còn, ông K không còn liên quan, ông C bà H có quyền yêu cầu ông B, bà S1 thực hiện. Giấy tay chuyển nhượng đất và ký nhận tiền do bà H cung cấp tại Tòa án là do ông K thay mặt bà S ký, số tiền ông K nhận của ông Cn, bà H là 180.000.000 đồng đã giao cho bà S, thể hiện tại biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân thị trấn P, bà S có giao tiền cho ông B chưa thì ông K không biết.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Quang S2, bà Lương Thị Bé H1 là ông Lâm Ngọc H2 trình bày:

Vào ngày 22-5-2019, ông S2, bà H1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông B, bà S1. Hợp đồng đã được công chứng, ông S2, bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 820, tờ bản đồ số 14 thị trấn P, huyện Đ có diện tích là 406,8 m². Thời điểm ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất trên không có ai tranh chấp. Khi đã thực hiện xong hợp đồng, ông S2 đến chuẩn bị xây dựng nhà ở thì bị tranh chấp, giá thực tế nhận chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 50.000.000 đồng. Nay, ông S2 bà H1 không có yêu cầu độc lập, chỉ mong Tòa án sớm giải quyết vụ án để ông bà xây dựng nhà ở.

Giá trị quyền sử dụng đất theo biên bản định giá của Hội đồng, ông H2 thống nhất, không có ý kiến, không yêu cầu định giá lại.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã căn cứ các điều 26, 39, 147, 165, 184, 228, 271 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 688, 116, 129, 132, 370, 429 Bộ luật dân sự; các điều 95, 166, 167, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 20-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Thu H, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay ghi ngày 12-5-2006.

- Công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ghi ngày 12-5-2006 giữa bên chuyển nhượng là bà Phan Thị Thu S, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C.

- Công nhận cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H được quyền sử dụng thửa đất số 820, tờ bản đồ số 14 thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo sơ đồ vị trí đất tỷ lệ 1/500 ngày 30-7-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có tứ cận kèm theo).

Ông C, bà H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, chỉnh lý hoặc hủy bỏ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với thửa đất số 820, tờ bản đồ số 14 thị trấn P, huyện Đ để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án.

2. Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ thanh toán cho ông B, bà S1 số tiền còn lại theo hợp đồng là 49.500.000 đồng; bồi thường thiệt hại do chênh lệch giá trị về đất là 238.474.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 14-9-2020, bị đơn ông Nguyễn Ngọc B, bà Lương Thị S1 (do ông Đoàn Anh D đại diện) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 23-9-2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Quang S2, bà Lương Thị Bé H1 (do ông Lâm Ngọc H2 đại diện) có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu hoặc sửa bản án này theo hướng tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 12-5-2006 giữa bên chuyển nhượng là bà Phan Thị Thu S và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C vô hiệu. Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu H không được cản trở việc ông Đặng Quang S2, bà Lương Thị Bé H1 sử dụng, quản lý diện tích đất 406,8 m² đất thuộc thửa số 820, tờ bản đồ số 14 thị trấn P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu mà ông S2, bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Nguyễn Ngọc B, bà Lương Thị S1 (do ông Đoàn Anh D đại diện) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Quang S2, bà Lương Thị Bé H1 (do ông Lâm Ngọc H2 đại diện) xin rút một phần yêu cầu kháng cáo về việc sửa bản án sơ thẩm, chỉ yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

- *Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đặng Quang S2, Lương Thị Bé H1 nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án vì những lý do sau: Cấp sơ thẩm không đưa những người thừa kế của bà S và ông A vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; chưa điều tra, thu thập chứng cứ để làm rõ có hay không việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ giữa bà S sang cho ông B, bà S1 và việc chuyển giao nghĩa vụ đó đã được các bên thực hiện như thế nào; thửa đất tranh chấp là tài sản chung của ông A, bà S hay là tài sản riêng của bà S; bà S có ủy quyền cho ông K ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C, bà H không. Mặt khác, cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S, ông A với ông B, bà S1 và giữa ông B, bà S1 với ông S2, bà Bé H1 mà lại kiến nghị thu hồi, chỉnh lý hoặc hủy bỏ các giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đã cấp đổi với thửa đất số 820, tờ bản đồ số 14 thị trấn P, huyện Đ là chưa giải quyết toàn diện, triệt để vụ án. Những vi phạm, thiếu sót trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc B, bà Lương Thị S1 (do ông Đoàn Anh D đại diện) và đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Quang S2, bà Lương Thị Bé H1 (do ông Lâm Ngọc H2 đại diện) nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Quang S2, bà Lương Thị Bé H1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền có mặt. Ông Nguyễn Văn K đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc B, bà Lương Thị S1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Quang S2, bà Lương Thị Bé H1:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12-5-2006 giữa bà Phan Thị Thu S (bên chuyển nhượng) và ông Nguyễn Văn C (bên nhận chuyển nhượng), trong đó các bên thỏa thuận bà S chuyển nhượng cho ông C quyền sử dụng đất thuộc thửa số 820 (thửa số 2 cũ), tờ bản đồ số 14 thị trấn P, huyện Đ. Trong vụ án này, nguyên đơn ông C, bà H kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng thửa đất tranh chấp. Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là phù hợp.

[2.2] Tuy nhiên, do bên chuyển nhượng trong hợp đồng trên là bà Phan Thị Thu S đã chết từ năm 2012, nên lẽ ra khi nhận đơn khởi kiện, cấp sơ thẩm cần hướng dẫn cho ông C, bà H kiện yêu cầu những người thừa kế theo pháp luật hoặc theo di chúc (nếu có) của bà S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký. Trường hợp Tòa án cấp sơ thẩm đã hướng dẫn mà nguyên đơn vẫn lựa chọn khởi kiện đối với ông B, bà S1 thì cấp sơ thẩm phải đưa những người thừa kế theo pháp luật hoặc theo di chúc (nếu có) của bà S vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới có thể giải quyết chính xác vụ án. Để xác định đúng người thừa kế của bà S, cấp sơ thẩm cần điều tra, xác minh bà S có để lại di chúc hay không, nếu không có thì cần xác định người thừa kế theo pháp luật, lần lượt theo hàng thừa kế thứ nhất, đến hàng thừa kế thứ hai hoặc thứ 3. Cấp sơ thẩm không xác minh và đưa những người thừa kế của bà S vào làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng,

làm ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của những người này và các đương sự khác, không thể giải quyết vụ án đúng pháp luật.

[2.3] Tại Công văn số 1763/CAH-QLHC ngày 08-8-2019 của Công an huyện Đ (B1 180) đã trả lời Tòa án cấp sơ thẩm nội dung: Bà Phan Thị Thu S có chồng là ông Nguyễn Trung A, sinh năm 1921, chết ngày 13-9-2006. Căn cứ tài liệu này thì tại thời điểm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-5-2006 giữa bà Phan Thị Thu S và ông Nguyễn Văn C được xác lập, ông Nguyễn Trung A còn sống. Trong Hợp đồng sang nhượng đất vườn ngày 25-11-2001 với ông Nguyễn Ngọc B, bên sang nhượng có chữ ký của ông Nguyễn Trung A và bà Phan Thị Thu S (B1 42). Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ và làm rõ thửa đất tranh chấp trong vụ án này là tài sản chung của vợ chồng ông A, bà S hay là tài sản riêng của bà S để có căn cứ giải quyết vụ án. Cấp sơ thẩm cũng không xác minh và đưa những người thừa kế của ông A vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.4] Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12-5-2006, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn C, còn người đứng đơn khởi kiện cùng bà H là ông Nguyễn Văn C1. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không xác minh, làm rõ ông C và ông C1 có phải là một người hay không?

[2.5] Bản án sơ thẩm nhận định ông B không trực tiếp giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C nhưng đã nhận chuyển giao nghĩa vụ theo hợp đồng từ bà S nên người thế nghĩa vụ trở thành người có nghĩa vụ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ ngoài biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân thị trấn P (BL 01-04) thì giữa bà S, ông B và những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà S bằng giấy tay (trong đó có ông C, bà H) có thỏa thuận về việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà S sang cho ông B không? Nếu có thì các bên đã thực hiện thỏa thuận trên như thế nào, cụ thể: Bà S đã chuyển giao số tiền 180.000.000 đồng nhận từ ông C cho ông B chưa, nhận bằng tiền mặt hay cầm trù bằng tài sản khác? Đây là căn cứ để xác định có việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ giữa các bên hay không và việc chuyển giao này có đảm bảo đúng quy định của pháp luật hay không, từ đó mới có căn cứ ràng buộc nghĩa vụ của ông B với ông C, bà H và ngược lại.

[2.6] Nguyên đơn và ông Nguyễn Văn K đều khai ông K được bà S, ông A nhờ đứng ra phân lô và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các hộ dân, trong đó có ông C, bà H. Ông K cũng là người đại diện bà S ký tên bên chuyển nhượng và nhận số tiền 180.000.000 đồng từ ông C sau đó giao lại cho bà S. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa lấy lời khai của ông K, những người thừa kế của bà S và người làm chứng Nguyễn Văn E để làm rõ việc bà S có ký giấy ủy quyền cho ông K làm những công việc trên hay không? Nếu không có giấy ủy quyền thì bà S có biết việc ông K ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông C, bà H không? Nếu biết thì có phản đối hoặc tranh chấp gì không? Bà S đã nhận đủ số tiền 180.000.000 đồng từ ông K hay chưa? Đây là những vấn đề rất quan trọng để xác

định giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bà S ngày 12-5-2006.

[2.7] Cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà S đối với thửa đất thửa số 820 (thửa số 2 cũ), tờ bản đồ số 14 thị trấn P mà không xem xét, giải quyết đối với Hợp đồng sang nhượng đất vườn ngày 25-11-2001 giữa bà Phan Thị Thu S, ông Nguyễn Trung A với ông Nguyễn Ngọc B (B1 42), Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-02-2008 giữa bà Phan Thị Thu S với ông Nguyễn Ngọc B, bà Lương Thị S1 (B1 169) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-5-2019 giữa ông Nguyễn Ngọc B, bà Lương Thị S1 với ông Đặng Quang S2, bà Lương Thị Bé H1 (B1 175-176), là chưa giải quyết toàn diện, triệt để vụ án, chưa đảm bảo quyền lợi cho các bên tham gia vào các giao dịch dân sự trên. Vì thế, việc cấp sơ thẩm kiến nghị thu hồi, chỉnh lý hoặc hủy bỏ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với thửa đất trên là chưa có căn cứ pháp luật.

[2.8] Do cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, chưa xác minh, thu thập chứng cứ đầy đủ và chưa giải quyết triệt để vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đặng Quang S2, Lương Thị Bé H1 và đại diện Viện kiểm sát, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ để giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của bị đơn là chưa đủ căn cứ pháp lý như đã phân tích nêu trên nên không được chấp nhận.

[2.9] *Về án phí phúc thẩm:*

Các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc B, bà Lương Thị S1 (do ông Đoàn Anh D đại diện); chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Quang S2, Lương Thị Bé H1 (do ông Lâm Văn H2 đại diện);

1. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. *Về án phí phúc thẩm:* Ông Nguyễn Ngọc B, bà Lương Thị S1 và ông Đặng Quang S2, Lương Thị Bé H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Đặng Quang S2, Lương Thị Bé H1 (do ông Lâm Văn H2 đại diện) số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên

lai thu tiền số 0000920 ngày 28-9-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (02-02-2021).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND H. Đất Đỏ, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. Đất Đỏ, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. Đất Đỏ, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Cao Minh Vỹ

