

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 367/2020/DS-PT  
Ngày 29-12-2020  
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 BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hồ Thị Thanh Thúy

*Các Thẩm phán:*

Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 232/2020/TLPT-DS ngày 01/10/2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/DS-ST ngày 28/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 225/2020/QĐ-PT ngày 01/11/2020 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1966 (có mặt)

1.2. Bà Mai Thị Thùy T, sinh năm 1972 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà 513A, Ấp 2, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Hồ Thanh H, sinh năm 1978 (xin xét xử vắng mặt)

2.2. Bà Trần Thị Phương U, sinh năm 1981 (xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số nhà 505/2, Ấp 2, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Thanh H:* Bà Trần Thị Phương U, sinh năm 1981; địa chỉ: Số nhà 505/2, Ấp 2, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Nguyễn Hoàng V - Văn phòng Luật sư Nguyễn Hoàng V, Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre (có mặt).

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị Hạnh Q sinh năm

1990

Địa chỉ: Số nhà 80B1, Ấp 2, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1974; địa chỉ: Số nhà 30, ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Hoàng V - Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Nguyễn Hoàng V, Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre.

*4. Người làm chứng (do nguyên đơn mời):*

4.1. Ông Hồ Hữu H, sinh năm 1966

Địa chỉ: Số nhà 379/2, Ấp 2, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4.2. Ông Võ Công M, sinh năm 1964

Địa chỉ: Ấp Mỹ Đức, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4.3. Ông Trương Công D, sinh năm 1957

Địa chỉ: Số nhà 473/2, Ấp 2, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K, bà Mai Thị Thùy T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Văn K và bà Mai Thị Thùy T trình bày:*

Ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Thanh H với bà Nguyễn Thị Hạnh Q đối với thửa đất 174, tờ bản đồ số 18, diện tích 147,2m<sup>2</sup>, tọa lạc Ấp 2, xã S, thành phố Bến Tre và yêu cầu công nhận thửa đất 174 (18) cho ông bà với các lý do:

Vào ngày 31/8/1999, ông K thuê của ông Hồ Văn N phần đất có diện tích 1.000m<sup>2</sup> với giá 10 chỉ vàng 24K, đến tháng 9/2000 ông N đã yêu cầu chuyển nhượng phần đất này cho ông bà với giá là 20 chỉ vàng 24K với điều kiện đến tháng 9/2004 nếu có tiền thì ông N sẽ chuộc lại phần đất này theo thời giá, sau thời điểm tháng 9/2004 thì vợ chồng ông bà được toàn quyền sử dụng.

Khi chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.000m<sup>2</sup> có làm giấy tay và có tiền hành cầm 04 trụ ranh có ông Võ Công Minh là chủ đất cũ chứng kiến.

Sau tháng 9/2004, ông N không chuộc lại thửa đất 1.000m<sup>2</sup> nhưng ông bà cũng không có yêu cầu làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất vì không am hiểu pháp luật chỉ nghĩ thửa đất này thuộc quyền sở hữu của mình (do có làm giấy sang nhượng đất và có ông Bùi Văn Cầu, ông Hồ Hữu Hiền làm chứng ký tên).

Đến tháng 3/2015, ông Hồ Văn N chết, con của ông N là ông Hồ Thanh H không đồng ý chuyển nhượng thửa đất cho ông bà nên ông bà đã làm đơn yêu cầu chính quyền Ấp 2 giải quyết, qua 03 lần hòa giải thì ông H đồng ý sang nhượng đất cho ông bà. Sau khi hòa giải thành vào năm 2016, ông bà đã tiến hành cất nhà ở và sinh sống trên đất cho đến nay.

Trước khi ông bà ký tên vào hợp đồng sang nhượng thì có hỏi ông H tại sao diện tích chỉ có 828,3m<sup>2</sup> mà không phải là 1.000m<sup>2</sup>, ông H nói là diện tích trong 04 trụ ranh chỉ có bấy nhiêu nên ông bà đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng với ông H. Đến tháng 11/2018, có người đến đo đạc và cắm 02 trụ ranh tạo thành đường thẳng cắt ngang toàn bộ phần đất phía trước nhà của ông bà. Tháng 5/2019, thì ông bà biết thửa đất 15 (18) ông H đã tách ra thành 02 thửa là 173 và 174. Thửa 174 ông H đã chuyển nhượng cho bà Q. Như vậy, ông H đã làm trái với giấy tờ mà ông N và vợ chồng ông bà đã ký tên thỏa thuận vào tháng 10/2000, cũng như kết quả hòa giải thành tại Ủy ban nhân dân xã S là ông H đồng ý chuyển nhượng đất cho chúng tôi trong 04 trụ ranh. Nay ông bà căn cứ vào tờ sang nhượng đất vào năm 2000 và các biên bản hòa giải tại địa phương với nội dung ông H đồng ý chuyển nhượng đất cho ông bà trong 04 trụ ranh yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 174 (18), diện tích 147,2m<sup>2</sup> giữa ông Hồ Thanh H với bà Nguyễn Thị Hạnh Q và công nhận thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông bà và buộc ông Hồ Thanh H phải ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 174 (18) cho ông bà.

Chứng cứ ông bà cung cấp để chứng minh gồm các biên bản hòa giải tại địa phương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tờ sang nhượng đất giữa ông Hồ Văn N, bà Bùi Thị Kia với ông Nguyễn Văn K vào năm 2000.

*Tại bản tự khai và trong quá trình tố tụng bị đơn bà Trần Thị Phương U (bà U đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Thanh H) trình bày:*

Ông H là con của ông Hồ Văn N (chết năm 2015) và bà Bùi Thị Kia (chết năm 2010), ông N, bà Kia có 02 người con là Hồ Thanh H và Hồ Thị Trúc Phương. Sau khi ông N chết thì ông H cùng em gái đã làm thủ tục khai nhận di sản. Khi đó sổ đỏ của ông N đang thế chấp tại Ngân hàng, bà Nguyễn Thị Hạnh Q đã trả nợ cho ông N để được lấy sổ đỏ ra và ông H làm thủ tục để được đứng tên chủ quyền sử dụng vào ngày 31/12/2015. Khi ông N còn sống thì ông H không nghe ông N nói bán đất cho ông K, bà T mà ông chỉ nghe là ông N thực đất cho ông K đến khi ông K kiện ông H ra chính quyền Ấp 2, xã S thì ông H mới biết ông N đã bán đất cho ông K. Ông H cũng đồng ý thực hiện nghĩa vụ của cha để lại là ký sang tên cho ông K phần diện tích còn lại là 828,3m<sup>2</sup> và ông K, bà T đã được cấp giấy chứng nhận vào năm 2016 với diện tích 828,3m<sup>2</sup>.

Việc ông K, bà T cho rằng ông N bán phần đất trong 04 trụ ranh thì việc này ông H không được biết vì ông H chỉ là người nghe ông K tường thuật lại, còn việc bán thửa đất này là do ông N trực tiếp thỏa thuận với ông K, ông H chỉ là người thừa kế tài sản của ông N. Mặt khác, khi ông H thực hiện nghĩa vụ của ông N đối với bà Hạnh Q là ký sang tên cho bà Q thì có tiến hành đo đạc tách thửa nhưng khi ký sang tên cho ông K thì không có tiến hành đo đạc, do diện tích còn bao nhiêu thì ông H sang tên hết cho ông K, bà T. Qua yêu cầu của ông K, bà T thì ông bà không đồng ý, vì ông N chỉ để lại diện tích tổng cộng là 975,5m<sup>2</sup>, ông H đã thực hiện nghĩa vụ của ông N cho bà Q cũng như ông K, bà T.

*Tại bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hạnh Q và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của bà Q trình*

bày:

Khi ông N còn sống có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tiến phần đất thuộc thửa 15 (18), sau này tách ra thành thửa 173, 174, diện tích 150m<sup>2</sup> với giá là 100.000.000đồng, có làm hợp đồng đặt cọc, có công chứng. Lúc này ông N nói sổ đỏ còn trong Ngân hàng và ông N đang bị bệnh khi nào khỏe ông ra ngân hàng lấy sổ đỏ để sang tên cho bà Tiến. Ông N chết tháng 3/2015, bà Q (được bà Tiến ủy quyền) đã thỏa thuận với ông H để lấy sổ đỏ ra sang tên cho bà Q vào ngày 05/8/2016 và bà Q đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/9/2016.

Khi bà Q ký sang tên thửa đất 174 (18) với ông H, bà U thì có tiến hành đo đạc tách thửa, có lập hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định.

Bà Q cho rằng việc bà sang nhượng thửa đất 174 (18) diện tích 147,2m<sup>2</sup> là đúng theo quy định của pháp luật nên bà không đồng ý với yêu cầu của ông K, bà T. Ngoài ra, bà Q còn có yêu cầu độc lập đối với ông K, bà T phải tháo dỡ căn nhà tiền chế ra khỏi thửa đất 174 (18), bà Q không đồng ý bồi thường căn nhà này cũng như không đồng ý hỗ trợ chi phí tháo dỡ căn nhà tiền chế. Chứng cứ bà Q cung cấp để chứng minh cho lời trình bày của mình gồm hợp đồng đặt cọc, 01 hợp đồng chuyển nhượng, 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Q đứng tên, 01 sổ vay vốn của ông Hồ Văn N.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố B đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/DS-ST ngày 28/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B đã áp dụng khoản 2, Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, 217, 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117, 122, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 100, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 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 xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Nguyễn Văn K và bà Mai Thị Thùy T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Thanh H, bà Trần Thị Phương U và bà Nguyễn Thị Hạnh Q lập ngày 05/8/2016 và yêu cầu công nhận thửa đất 174 (18), diện tích 147,2m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Văn K, bà Mai Thị Thùy T.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hạnh Q về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn K, bà Mai Thị Thùy T tháo dỡ căn nhà tiền chế có chiều ngang 4,3m, chiều dài 7m, tổng diện tích 30m<sup>2</sup> ra khỏi thửa đất 174 (18), diện tích 147,2m<sup>2</sup>.

Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Mai Thị Thùy T phải có trách nhiệm tháo dỡ căn nhà tiền chế, có chiều ngang 4,3m, chiều dài 7m, tổng diện tích 30m<sup>2</sup> ra khỏi thửa đất 174 (18), diện tích 147,2m<sup>2</sup>, hiện do bà Nguyễn Thị Hạnh Q đứng tên, tọa lạc Ấp 2, xã S, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Ghi nhận việc bà Nguyễn Thị Hạnh Q đồng ý hỗ trợ trị giá hoa màu với số tiền là 5.080.000 (Năm triệu không trăm tám mươi nghìn) đồng cho ông Nguyễn Văn K và bà Mai Thị Thùy T.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/8/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Văn K và bà Mai Thị Thùy T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo, ông K và bà T cho rằng: (1) Không có căn cứ chứng minh khi còn sống ông N đã chuyển nhượng 150m<sup>2</sup> đất cho bà T, chỉ có hợp đồng chuyển nhượng phần lồi đi của thửa đất lúc này có diện tích 1.175m<sup>2</sup>, nằm ngoài 04 trụ ranh mà ông N đã chuyển nhượng cho ông bà; (2) Năm 2015, sau khi hòa giải tại xã S, ông Hoàng đồng ý chuyển nhượng 1.000m<sup>2</sup> cho ông bà. Tuy nhiên, năm 2016 ông Hoàng lại tách thửa chuyển nhượng cho bà Q 147,2m<sup>2</sup> trong phần đất này là trái với thỏa thuận và vi phạm hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N với ông bà vào năm 2000. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo thủ tục chung.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Ngày 28/7/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Q có yêu cầu độc lập buộc nguyên đơn di dời nhà tiền chế ra khỏi phần đất tranh chấp, Tòa án sơ thẩm ra thông báo đóng tiền tạm ứng án phí nhưng không thực hiện thủ tục thụ lý, không tiến hành thông báo, hòa giải và các nội dung khác theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/DS-ST ngày 28/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn K, bà Mai Thị Thùy T; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người ký đơn yêu cầu độc lập:

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 189 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm

2015 “*Cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi tố tụng dân sự thì có thể tự mình hoặc nhờ người khác làm hồ đơn khởi kiện vụ án. Tại mục tên, địa chỉ nơi cư trú của người khởi kiện trong đơn phải ghi họ tên, địa chỉ nơi cư trú của cá nhân đó; ở phần cuối đơn, cá nhân đó phải ký tên hoặc điểm chỉ*”. Trong vụ án này, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Q là người có đầy đủ năng lực hành vi tố tụng dân sự nhưng tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 28/7/2020 của bà, người ký tên phía dưới mục người làm đơn là bà Huỳnh Ngọc T (người đại diện theo ủy quyền của bà Q) là không đúng quy định.

[1.2] Về việc thụ lý yêu cầu độc lập: Sau khi tiếp nhận đơn yêu cầu độc lập của bà Q Tòa án sơ thẩm đã thông báo nộp tiền tạm ứng án phí, nhận biên lai thu tạm ứng án phí nhưng không ra thông báo thụ lý, không tiến hành hòa giải đối với yêu cầu độc lập mà tiến hành xét xử vụ án trong cùng ngày 28/7/2020 là không thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[1.3] Tại bản tự khai ngày 10/6/2020 của bà Nguyễn Thị Hạnh Q (do bà Huỳnh Ngọc T là người đại diện theo ủy quyền ký) có nội dung “*Tóm lại: Tôi Nguyễn Thị Hạnh Q chỉ là người đại diện theo ủy quyền chị Nguyễn Thị T, tôi chỉ đứng tên dùm chị T chứ không phải của tôi*”. Lẽ ra, cấp sơ thẩm phải thông báo cho bà T biết, lấy ý kiến của bà T về nội dung trên và đưa bà T tham gia tố tụng nếu có liên quan đến việc giải quyết vụ án. Cấp sơ thẩm không thực hiện các nội dung nêu trên là thiếu sót.

Từ những phân tích trên, xét thấy cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên phải hủy bản án, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Do vi phạm thủ tục tố tụng phải hủy bản án để xét xử lại nên cấp phúc thẩm không xem xét nội dung, không xem xét kháng cáo của ông K, bà T.

[2] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên ông K, bà T không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2020/DS-ST ngày 28/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố B xét xử vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn K, bà Mai Thị Thùy T với bị đơn ông Hồ Thanh Hoàng, bà Trần Thị Phương U, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố B để xét xử lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn K, bà Mai Thị Thùy T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số 0012030 ngày 10/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Hồ Thị Thanh Thúy**