

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 154/2020/DS-PT

Ngày 18 - 9 - 2020

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự về
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành;

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thế Phương;

Bà Đinh Thị Kiều Lương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 167/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2020/DS-ST ngày 21-4-2020 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 174/2020/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Tiến Đ, sinh năm 1979; cư trú tại: Tổ U, ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn:

1. Bà Trương Thị D, sinh năm 1964; cư trú tại: Tổ U, ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

2. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1976; cư trú tại: Tổ Y, ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trịnh Thị Thanh H, sinh năm 1977; cư trú tại: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977 (vợ ông Nguyễn Văn Th – Bị đơn); cư trú tại: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

3. Ông Thái Văn Nh, sinh năm 1973; cư trú tại: Tổ WT, ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

4. Bà Trần Kim Y, sinh năm 1974 (vợ ông Thái Văn Nh); cư trú tại: Tổ WT, ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

5. Bà Nguyễn Thị Thanh Ch, sinh năm 1981 (vợ ông Lê Tiến Đ - Nguyên đơn); cư trú tại: Ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

6. Ông Hồ Văn L, sinh năm 1962 (đã chết năm 2019).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Văn L:

6.1. Anh Hồ Hoàng T, sinh năm 1982; cư trú tại: Tổ U, ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

6.2. Chị Hồ Ngọc Á, sinh năm 1986; cư trú tại: Tổ U, ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

6.3. Anh Hồ Văn X, sinh năm 1984; cư trú tại: Tổ U, ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

6.4. Anh Hồ Hoàng T1, sinh năm 1990; cư trú tại: Tổ U, ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt tại phiên tòa.

- Người kháng cáo: Ông Lê Tiến Đ - Nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Lê Tiến Đ trình bày:

Ngày 18/9/2016, ông Lê Tiến Đ và bà Trương Thị D ký hợp đồng đặt cọc, với nội dung: Bà D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ diện tích đất 2.612 m², thuộc thửa đất số 61, tờ 94 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai; hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 875.000.000 đồng và ông Đ đặt cọc trước cho bà D số tiền 275.000.000 đồng. Tại thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc, bà D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây, giấy chứng nhận quyền*

sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được gọi tắt là giấy chứng nhận) và đất đang đứng tên ông Nguyễn Văn Th. Trước đó, ông Th đã chuyển nhượng cho bà D và hai bên chưa sang tên giấy chứng nhận. Mặc dù, biết đất bà D chưa được cấp giấy chứng nhận; tuy nhiên, ông Đ vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng; bởi vì, nghe bà D nói ông Th là người thân trong nhà, nên sau này khi làm thủ tục, ông Th sẽ ra ký giấy chuyển nhượng cho ông Đ. Hơn nữa, ông Đ được biết bà D cũng đã canh tác tại diện tích đất trên 10 năm.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc nêu trên, ông Th không ra phòng công chứng ký hợp đồng; bởi vì, diện tích đất trên đang bị cấp nhằm thửa với diện tích đất 886 m², tờ 28, thửa 446 (cũ) của ông L (không biết rõ họ tên); do đó, phía ông Th và ông L đang chờ làm thủ tục tách thửa đất trên. Hai bên đồng ý thỏa thuận sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng sau khi ông Th tách thửa đất cấp nhằm cho ông L xong.

Khi ký hợp đồng đặt cọc thì hai bên có thỏa thuận là phía bà D sẽ chừa con đường là 03 m, để làm lối đi chung qua phần đất phía ngoài của ông Th vào đất của bà D. Hai bên ký hợp đồng nhưng không thỏa thuận được thời gian thực hiện hợp đồng vì bà D chưa đứng tên giấy chứng nhận; và do đất bị cấp nhằm thửa như ông Đ đã trình bày ở trên. Ông Đ và bà D tiếp tục thỏa thuận, khi nào ra công chứng sang tên qua người nhận chuyển nhượng, ông Đ sẽ đưa đủ số tiền còn lại.

Đến ngày 23/01/2017, ông Đ có đưa tiếp cho bà D số tiền 100.000.000 đồng; sau đó, tiếp tục đưa cho bà D 32.000.000 đồng, để làm hàng rào (không có giấy tờ). Như vậy, tổng số tiền ông Đ đã giao cho bà D là 407.000.000 đồng.

Ngày 02/11/2017, ông Th thực hiện xong việc tách giấy chứng nhận, bà D có yêu cầu ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà D và ông Th, để ông Đ giao đủ cho bà D số tiền còn lại. Tuy nhiên, ông Đ không đồng ý ký hợp đồng; bởi vì, ông Đ muốn yêu cầu bà D và ông Th phải có trách nhiệm tách con đường đi 03 m qua đất ông Th, để vào đất của bà D thành đường công cộng, không phải là lối đi chung. Sau đó, bà D có nói với ông Đ là giao cho bà D tiếp 300.000.000 đồng nữa, còn số tiền 200.000.000 đồng còn lại sẽ giao sau khi tách được con đường và ông Đ đồng ý. Khi ông Đ gặp bà D giao tiền và yêu cầu được giữ giấy chứng nhận thì bà D không đồng ý, bà D cho rằng chờ khi nào tách con đường đi xong, bà D sẽ giao giấy chứng nhận rồi nhận tiền một lần.

Để thực hiện việc tách con đường đi 03 m, hai bên có làm đơn và được Ủy ban nhân dân (UBND) xã P, huyện N mời lên làm việc; hai bên thống nhất là ông Đ và bà D sẽ hỗ trợ ông Th số tiền 30.000.000 đồng (trong đó, ông Đ 10.000.000 đồng và bà D 20.000.000 đồng), để ông Th tách con đường đi 03 m. Tuy nhiên, ông Th làm đơn yêu cầu tách con đường nộp cho UBND huyện N nhưng không tách được; bởi vì, con đường phải rộng 06 m mới được tách. Bà D có 02 lần điện thoại cho ông Đ, để thực hiện hợp đồng; tuy nhiên, ông Đ đang ở miền Tây, nên ông Đ có nói với bà D là đợi ông Đ về, mới làm thủ tục tách con đường. Sau đó, ông Đ được biết, ông Th đã ủy quyền cho bà D ký chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Trịnh Thị Thanh H mà không thông báo với ông Đ.

Ông Lê Tiến Đ cho rằng việc các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng là lỗi hoàn toàn thuộc về bên chuyển nhượng, nên khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Buộc bà Trương Thị D và ông Nguyễn Văn Th, phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 2.612 m² thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai, với các lý do sau:

- Hợp đồng đặt cọc ngày 18/9/2016, đã được ký kết và ông Đ đã giao tiền cho bà Trương Thị D. Bà D là di ruật của ông Nguyễn Văn Th (việc chuyển nhượng này được sự thống nhất về ý chí của ông Nguyễn Văn Th và bà Nguyễn Thị H là vợ của ông Th).

- Ngày 29/5/2017, tại UBND xã P, các bên đã thống nhất với nhau về việc mở con đường đi và kinh phí. Điều này thể hiện ý chí tự nguyện của các bên trong việc chuyển nhượng đất.

- Sau khi bà D và ông Th tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất theo hợp đồng đặt cọc, ông Đ sẽ giao hết số tiền còn lại là 500.000.000 đồng cho bà D và ông Th.

2/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị D và ông Nguyễn Văn Th với bà Trịnh Thị Thanh H, diện tích đất 2.612 m², thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3/ Hủy chỉnh lý trang IV trên giấy chứng nhận cấp cho bà Trịnh Thị Thanh H vào ngày 05/02/2018, theo hồ sơ số 004601.CN.004, mã vạch 2650318000399 ngày 03/02/2018.

4/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2018, giữa

bà Trịnh Thị Thanh H với ông Thái Văn Nh, đối với diện tích đất 2.612 m², thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Trương Thị D trình bày:

Vào năm 2008, bà Trương Thị D có nhận chuyển nhượng của cháu ruột ông Nguyễn Văn Th diện tích đất 2.612 m², thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, xã P. Hai bên thỏa thuận (bằng lời nói) là chừa con đường đi 03 m, làm lối đi chung qua đất nhà ông Th, để vào đất của bà D. Do lúc đó, diện tích đất trên bị cấp nhầm giấy chứng nhận, nên bà D và ông Th chưa làm thủ tục sang tên được.

Đến ngày 18/9/2016, bà D có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Lê Tiến Đ với giá 875.000.000 đồng, ông Đ có giao trước tiền đặt cọc cho bà D là 275.000.000 đồng (thực tế, số tiền đặt cọc này bà D nhận làm 03 lần). Khi làm hợp đồng, hai bên có thỏa thuận là khi nào ông Th làm giấy chứng nhận xong, ông Đ phải giao đủ số tiền còn thiếu cho bà D và ông Th ký giấy sang tên quyền sử dụng đất trên cho ông Đ. Khi lập hợp đồng với ông Đ, chỉ có bà D và ông Đ; bà D là người không biết chữ, bà D chỉ nghe ông Đ nói thỏa thuận về việc chuyển nhượng như trên và bảo bà D lặn tay, điểm chỉ thì bà D thực hiện; toàn bộ nội dung hợp đồng là do ông Đ lập và bà D không biết gì.

Đến đầu năm 2017, bà D thấy thời gian chờ đợi quá lâu mà không thấy ông Đ giao tiền tiếp, bà D có đến hỏi ông Đ, ông Đ nói chờ cho ông Th cấp đổi giấy chứng nhận xong, ông Đ mới giao đủ tiền. Ngày 23/01/2017, ông Đ giao tiếp cho bà D 100.000.000 đồng nữa. Thời gian sau, ông Đ đưa cho bà D 32.000.000 đồng làm hàng rào (không làm giấy tờ). Tổng số tiền mà bà D nhận của ông Đ là 407.000.000 đồng.

Đến ngày 02/11/2017, ông Th được cấp đổi giấy chứng nhận mới, bà D có đến gặp và nói với ông Đ việc thực hiện hợp đồng sang tên giấy chứng nhận và giao đủ tiền cho bà D; lúc này, ông Đ không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mà yêu cầu bà D phải đến gặp ông Th, yêu cầu ông Th viết giấy thỏa thuận, chừa con đường 03 m làm lối đi chung vào đất của bà D, thì ông Đ mới chịu giao tiền tiếp cho bà D. Sau đó, bà D có gặp và trao đổi thì ông Th đồng ý; tuy nhiên, ông Đ lại không chịu giao tiền tiếp cho bà D, mà lại yêu cầu bà D phải mua lại con đường 03 m của ông Thanh, để cắt ra khỏi giấy chứng nhận, thì ông Đ mới đồng ý. Do muốn giao đất và nhận đủ tiền cho xong, nên bà D cũng đồng ý theo yêu cầu của ông Đ.

Đến tháng 5/2017, bà D làm đơn khiếu nại việc không có đường đi vào đất, đề UBND xã P giải quyết. Ngày 29/5/2017, UBND xã P đã mời bà D, ông Th và ông Đ làm việc. Tại biên bản làm việc ngày 29/5/2017, các bên thống nhất là bà D và ông Đ sẽ mua con đường của ông Th với giá 30.000.000 đồng; trong đó, bà D phải chịu 20.000.000 đồng và ông Đ chịu 10.000.000 đồng. Bà D không biết chữ và không biết thủ tục, nên ông Đ nói gì bà D làm theo, để cho thuận lợi mọi việc. Ông Th là cháu bà D, cũng rất hợp tác, để làm thủ tục cho bà D chuyển nhượng đất trên cho ông Đ. Sau khi lập biên bản xong, các bên giao giấy tờ, để ông Đ làm thủ tục tách con đường đi.

Thời gian lâu sau, bà D không thấy ông Đ nói gì, nên bà D đã lấy giấy tờ về, đưa cho vợ chồng ông Th, để họ đi làm thủ tục tách con đường đi. Sau hơn một tuần, hồ sơ bị trả lại do không đủ diện tích để tách con đường đi. Bà D mang hồ sơ về, gọi điện thoại cho ông Đ, ông Đ cho người của ông Đ đến nhận giấy tờ về làm thủ tục; ông Đ cho bà D biết, trong 01 tuần sẽ làm xong. Sau 01 tuần, bà D gọi điện ông Đ, yêu cầu giao tiếp tiền, để bà D lo công việc; ông Đ nói nếu bà D đồng ý thì nhận thêm 300.000.000 đồng và cho ông Đ thiếu lại 200.000.000 đồng; đến khi nào ông Đ tách được con đường, sẽ đưa tiếp, nếu bà D không đồng ý thì thôi. Bà D nói với ông Đ biết, nếu ông Đ không giao tiền, bà D sẽ chuyển nhượng cho người khác thì ông Đ thách thức bà D.

Khi ký hợp đồng đặt cọc, bà D không có thỏa thuận về việc mua con đường đi của ông Th hay tách con đường; do đó, bà D không đồng ý việc ông Đ cố tìm cách kéo dài thời gian chuyển nhượng và giao tiền cho bà D. Bà D cũng đã rất nhiều lần, thông báo cho ông Đ về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao đủ tiền; tuy nhiên, ông Đ không thực hiện.

Tháng 02/2018, bà D đã chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho bà Trịnh Thị Thanh H, với giá 1.360.000.000 đồng và đã làm thủ tục chuyển nhượng xong. Khi chuyển nhượng cho bà H, hai bên cũng chỉ thỏa thuận miệng con đường đi chung qua đất ông Th là 03 m và không có cam kết gì khác.

Nay ông Lê Tiến Đ khởi kiện với nội dung nêu trên, bà D không đồng ý; bởi vì, không phải lỗi của bà D, bà D là người muốn thực hiện hợp đồng và đã rất nhiều lần hối thúc ông Đ giao tiền, thực hiện hợp đồng cho xong; nhưng ông Đ cố tình kéo dài thời gian, không thực hiện và làm khó cho bà D. Bà D không đồng ý thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 18/9/2016 ký giữa bà Trương Thị D với ông Lê Tiến Đ. Đối với số tiền 407.000.000 đồng mà bà D đã nhận, bà D không đồng ý trả lại cho ông Đ.

2.2. Ông Nguyễn Văn Th trình bày:

Vào năm 2008, ông Nguyễn Văn Th có chuyển nhượng cho bà Trương Thị D (là dì ruột của ông Th) diện tích đất như bà D trình bày. Khi mua hai bên thỏa thuận miệng là chừa con đường 03 m làm lối đi chung qua đất nhà ông Th, để vào đất của bà D. Do lúc đó diện tích đất trên bị cấp nhầm, nên ông Th và bà D chưa làm thủ tục sang tên được. Ông Th và bà D có thỏa thuận là ông Th sẽ đi cấp đổi lại giấy chứng nhận; sau này, nếu bà D có nhu cầu chuyển nhượng lại cho ai, ông Th sẽ ký thủ tục để bà D chuyển cho người đó. Đến năm 2016, ông Th có nghe bà D nói là bà D chuyển nhượng lại đất cho ông Đ với giá 875.000.000 đồng, hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc, chờ khi nào ông Th cấp đổi giấy chứng nhận xong, sẽ ký sang tên cho ông Đ; ông Th đồng ý.

Đến ngày 02/11/2017, ông Th được cấp đổi giấy chứng nhận mới. Sau đó, ông Th nghe bà D nói ông Th phải chuyển nhượng cho ông Đ 03 m đường đi và tách ra khỏi giấy chứng nhận, ông Đ mới giao đủ tiền cho bà D; nghe vậy, ông Th cũng đồng ý, nên đã đến UBND xã P, thống nhất ký vào Biên bản làm việc do UBND xã lập ngày 29/5/2017, các bên đồng ý thống nhất, bà D và ông Đ sẽ mua con đường của ông Th với giá 30.000.000 đồng; trong đó, bà D phải chịu 20.000.000 đồng và ông Đ chịu 10.000.000 đồng. Sau đó, toàn bộ thủ tục tách con đường giao cho ông Đ thực hiện; bởi vì, ông Th và bà D không rành về thủ tục.

Một thời gian sau, bà D nói ông Đ không làm được, nên đã lấy giấy tờ về, đưa cho ông Th đi làm; ông Th đã đưa cho vợ ông là Nguyễn Thị H, đi nộp tại UBND huyện N. Hơn một tuần, UBND huyện N trả lại hồ sơ; bởi vì, không đủ diện tích để tách con đường, theo quy định con đường phải rộng 06 m mới tách được. Vợ ông Th mang hồ sơ về, gọi cho bà D đến lấy hồ sơ lại đưa cho ông Đ làm tiếp.

Đến đầu tháng 02/2018, ông Th nghe bà D nói bà chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho bà Trịnh Thị Thanh H với giá 1.360.000.000 đồng, yêu cầu ông Th ký vào hợp đồng, để sang tên đất cho bà Thanh H, ông Th đồng ý. Khi chuyển nhượng, bà Thanh H cũng thỏa thuận miệng với ông Th và bà D, chừa con đường đi chung qua đất của ông Th là 03 m và không có cam kết gì khác.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tiến Đ, ông Th thống nhất với ý kiến của bà D, không đồng ý với bất cứ yêu cầu khởi kiện nào của nguyên đơn.

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

3.1. Bà Trịnh Thị Thanh H trình bày:

Vào ngày 29/01/2018, bà Trịnh Thị Thanh H đã nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn Th trọn thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, xã P, với số tiền 1.700.000.000 đồng; bà Thanh H đã thanh toán hết số tiền trên cho ông Th và đã hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng. Bà Thanh H được Nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất.

Bà Thanh H hoàn toàn không có liên quan gì đến việc giao dịch chuyển nhượng giữa ông Đ, bà D và ông Th; đó là giao dịch hoàn toàn độc lập và không liên quan với giao dịch giữa bà Thanh H với ông Th. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bà Thanh H. Do không có liên quan, bà Thanh H xin được vắng mặt tại Tòa án.

3.2. Bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà Nguyễn Thị H là vợ của ông Nguyễn Văn Th, diện tích đất 2.612 m², thửa số 61, tờ bản đồ số 94, xã P, do ông Th đứng tên giấy chứng nhận có nguồn gốc là của mẹ ông Th cho vợ chồng bà. Lời trình bày của bà H thống nhất với trình bày của ông Th và không có nội dung nào khác.

3.3. Ông Thái Văn Nh trình bày.

Ngày 21/7/2018, ông Thái Văn Nh có nhận chuyển nhượng của bà Trịnh Thị Thanh H diện tích đất 2.612 m², thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, xã P, huyện N; cùng ngày, các bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Nh nộp hồ sơ đăng ký đất đai và có giấy biên nhận. Ngày 26/12/2018, ông Nh đến nhận giấy chứng nhận theo giấy hẹn, thì được thông báo phần đất ông Nh nhận chuyển nhượng của bà Thanh H đang bị tranh chấp tại Tòa án nhân dân huyện N.

Nay ông Nh không có ý kiến tranh chấp gì, chỉ đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án, để ông được thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

3.4. Bà Trần Kim Y trình bày:

Bà Trần Kim Y là vợ của ông Thái Văn Nh. Vào năm 2018, ông Nh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trịnh Thị Thanh H như ông Nh trình bày, giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng; số tiền này là tài sản chung của vợ chồng bà Y và ông Nh. Việc ông Nh nhận chuyển nhượng đất của bà Thanh H thì bà Y biết và xác định việc chuyển nhượng đất là đúng quy định của pháp luật. Bà Y hoàn toàn không biết bà D nhận cọc của ông Đ; sau đó, bà D lại chuyển nhượng đất cho bà Thanh H. Nay ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nh với bà Thanh H thì bà Y không đồng ý; bởi vì,

việc chuyển nhượng là hợp pháp. Bà Y xin vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

3.5. Bà Nguyễn Thị Thanh Ch:

Bà Nguyễn Thị Thanh Ch là vợ của ông Lê Tiến Đ, việc ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trương Thị D thì bà Ch có được biết. Số tiền 375.000.000 đồng ông Đ đã giao cho bà D là tiền chung của hai vợ chồng. Do đất lên giá, bà D ngang nhiên bán cho người khác và thách thức pháp luật. Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu bà D thực hiện hợp đồng thì bà Ch thống nhất. Do đang nuôi con nhỏ, bà Ch xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc, xét xử tại Tòa án.

3.6. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Văn L (chết năm 2019), gồm anh Hồ Hoàng T, chị Hồ Ngọc Á, anh Hồ Văn X và anh Hồ Hoàng T1 cùng trình bày:

Các anh, chị là con của bà Trương Thị D và ông Hồ Văn L. Bà D và ông L có 04 người con, gồm: Anh Hồ Hoàng T, chị Hồ Ngọc Á, anh Hồ Văn X và anh Hồ Hoàng T1. Sự việc bà Trương Thị D ký hợp đồng đặt cọc ngày 18/9/2016 với ông Lê Tiến Đ, diện tích đất 2.612 m², thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, xã P, huyện N các anh, chị đều biết vì nghe bà D kể lại. Các anh, chị đều thống nhất với trình bày của bà D có trong hồ sơ vụ án.

4. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2020/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện N, đã quyết định:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tiến Đ.
- Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

5. Kháng cáo:

Ngày 28-4-2020, nguyên đơn ông Lê Tiến Đ có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm; đề nghị sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

6. Phần phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

6.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

6.2. Quan điểm đối với kháng cáo:

Kiểm sát viên đã phát biểu, đánh giá về vụ án; kết luận cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:

Tòa án cấp phúc thẩm mở phiên tòa lần thứ hai, một số người tham gia tố tụng đã được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng vắng mặt; căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về việc tiến hành tố tụng của cấp sơ thẩm:

2.1. Về vấn đề thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Theo đơn khởi kiện được Tòa án thụ lý vào ngày 02/02/2018 (bút lục số 01) nguyên đơn khởi kiện tranh chấp: Yêu cầu bà D và ông Th phải tiếp tục chuyển quyền sử dụng đất diện tích 2.612 m², thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, xã P, huyện N. Nguyên đơn sẽ thanh toán số tiền còn lại là 500.000.000 đồng cho bà D.

- Theo đơn khởi kiện bổ sung được Tòa án thụ lý ngày 08/3/2018 (bút lục số 22), nguyên đơn khởi kiện bổ sung: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà Trương Thị D và ông Nguyễn Văn Th với bà Trịnh Thị Thanh H diện tích 2.612m², thửa đất số 61, tờ bản đồ số 94, xã P, huyện N. Hủy phần chỉnh lý trang IV giấy chứng nhận sang tên từ ông Nguyễn Văn Th sang cho bà Trịnh Thị Thanh H.

- Ngày 15-5-2018, Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; tại phiên họp, nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như đã nêu trên (bút lục 54 đến 58).

- Ngày 20-11-2018, Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục mở phiên hòa giải (bút lục số 111 và 112).

- Ngày 10-7-2019, nguyên đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án giải quyết “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trịnh Thị Thanh H với ông Thái Văn Nh” (bút lục số 175). Ngày 19-7-2019, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Thông báo về việc thụ lý vụ án (bổ sung) số: 35/TL-TLVA; thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung này của nguyên đơn (bút lục 180).

- Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định như sau:

+ Việc khởi kiện bổ sung ngày 10-7-2019 là sau khi Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 15-5-2018 và ngày 20-11-2018; Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết là không đúng quy định tại Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, khoản 3 Điều 200, khoản 2 Điều 210 và Điều 243 của Bộ luật Tố tụng dân sự (nhận định này của Hội đồng xét xử cũng phù hợp với mục 7 Phần IV Công văn số: 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ của Tòa án).

+ Việc điều chỉnh đăng ký biến động đất đai (chỉnh lý trang IV trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết trong vụ án dân sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

2.2. Về các vấn đề khác:

- Vụ án được phân công Thẩm phán - ông Dương Hữu C giải quyết; tuy nhiên, Thẩm phán khác tiến hành hòa giải là không đúng (bút lục số 168); vi phạm khoản 3 Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Biên bản niêm yết văn bản tố tụng không có xác nhận của cơ quan, tổ chức nơi tiến hành niêm yết (bút lục số 167a); thời hạn niêm yết chưa đủ 15 ngày theo quy định tại khoản 2 Điều 147, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Dân sự và khoản 3 Điều 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Văn bản tố tụng không có chữ ký của người có thẩm quyền (bút lục số 213a, 274), nhưng lại có dấu mộc tròn đỏ của Tòa án nhân dân huyện N; vi phạm khoản 1 Điều 15 của Nghị quyết số: 351/2017/UBTVQH14 ngày 14-3-

2017 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, cụ thể: “*Dấu chỉ được đóng trên văn bản khi người có thẩm quyền đã ký văn bản*”.

- Ngày 02-12-2019, Hội đồng xét xử sơ thẩm mở phiên tòa; sau đó, quyết định tạm đình chỉ vụ án nhưng không có biên bản phiên tòa; vi phạm điểm c khoản 1 Điều 236 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, chủ tọa phiên tòa đã không điều hành cho đương sự tiến hành hỏi trước là vi phạm thứ tự hỏi theo quy định tại khoản 1 Điều 249 của Bộ luật Tố tụng dân sự (bút lục số 329).

2.3. Kết luận:

Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; do đó, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Nội dung tranh chấp và kháng cáo:

Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nên không xem xét nội dung tranh chấp và kháng cáo.

[4] Chi phí tố tụng:

Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng được xác định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

[5] Án phí:

Căn cứ khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định khi giải quyết lại vụ án.

[6] Đối với quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa không phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2020/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện N.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân huyện N, để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Người kháng cáo không phải phải chịu, trả lại cho ông Lê Tiến Đ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000265 ngày 28-4-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân huyện N (kèm hồ sơ vụ án);
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện N;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh N;
- Ủy ban nhân dân xã P;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Đã ký và đóng dấu

Nguyễn Văn Thành