

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 11/2023/DS-PT

Ngày 07-3-2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển đổi  
quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại  
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Văn Hữu.

*Các Thẩm phán:* Ông K'Tiêng và ông Nguyễn Tài Sử.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Tú, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Thị Mừng – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 98/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 13/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

*Người bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Lan P, Luật sư của Văn phòng Luật sư L, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng; địa chỉ: Huyện K, thành phố Hải Phòng – *Có mặt.*

**- Bị đơn:** Bà Vũ Thị L; địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt.*

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

1. Ông Nguyễn Văn A; địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

2. Công ty TNHH MTV N; địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Hà Hữu Th; chức vụ: Phó Giám đốc

phụ trách – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

3. Ông Y N và bà H B; cùng địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

**- Người làm chứng:**

1. Bà Trần Thị H; địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

2. Ông Nguyễn Văn B; địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

3. Ông Nguyễn Cao K; địa chỉ: Thôn G, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông – *Vắng mặt.*

**- Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện đề ngày 14-11-2019, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 07-4-2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:***

Ngày 25-11-2017, giữa bà với bà Vũ Thị L lập giấy viết tay thỏa thuận việc đổi đất (*giấy do bà L giữ*), cụ thể:

- Bà đổi cho bà L phần đất chiều ngang 12m, chiều dài hết thửa đất, diện tích khoảng 800m<sup>2</sup>, vị trí sát đất nhà TT, thuộc một phần thửa đất số 131, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông (*viết tắt là thửa đất số 131*), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là GCNQSDĐ*) số X do Ủy ban nhân dân (*viết tắt là UBND*) huyện K cấp ngày 19-5-2016. Nguồn gốc thửa đất do bà nhận chuyển nhượng của ông Y N và bà H B. Tại thời điểm đổi đất, GCNQSDĐ vẫn đứng tên ông Y N và bà H B, chưa sang tên cho bà.

- Bà L đổi cho bà thửa đất rẫy diện tích khoảng 2,4ha trị giá 400.000.000 đồng, đất chưa được cấp GCNQSDĐ, tọa lạc tại thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Đông giáp cao su Lâm trường, phía Tây giáp đất ông Tr, phía Nam giáp đất Ma L, phía Bắc giáp đường đi; bà không biết nguồn gốc đất.

Ngày 25-11-2017, bà L thanh toán cho bà 150.000.000 đồng tiền chênh lệch đất. Hai bên cam kết sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho nhau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ. Ngày 18-5-2018, bà được sang tên trên GCNQSDĐ. Đối với thửa đất rẫy bà L vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ nên bà L không thực hiện cam kết đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho bà.

Do vị trí đất bà đổi cho bà L bị tranh chấp với nhà TT nên bà và bà L thỏa thuận lại và được thể hiện bằng giấy viết tay như sau:

- Giấy ngày 26-6-2018 viết lại nội dung bà L đổi cho bà thêm 04 sào và miếng rẫy của bà L có tổng diện tích 2,8ha; bà L nhận mức hố, trồng cà phê và sầu riêng, giá trị thửa đất là 500.000.000 đồng, bà L tự làm GCNQSDĐ giao cho bà. Sau khi ông A, bà L trồng cây thì bà chăm sóc được 01 năm, sau đó bà L không cho bà sử dụng thửa đất này.

- Giấy viết ngày 25-7-2018 bà chuyển nhượng cho bà L sang phía bên đất giáp nhà ông TĐ (*chỉ chuyển nhượng đất trắng, không chuyển nhượng tài sản trên đất*), mặt tiền chính 12m, mặt phía sau 11m, giá trị 576.000.000 đồng. Bà L viết lại giấy mua bán và bà giao GCNQSDĐ của thửa đất số 131 cho bà L để đi

tách thửa, còn lại khoảng 800m<sup>2</sup> thì trả cho bà. Bà L đã giao diện tích 2,8ha và tài sản trên đất gồm khoảng 2.400 cây cà phê, 500 cây sầu riêng cho bà; bà chưa bàn giao đất cho bà L nhưng có cho bà L dựng lều để bán cây giống trên phần đất bà đòi cho bà L. Hai bên thỏa thuận miệng sau khi Tòa án giải quyết tranh chấp giữa bà với nhà TT xong thì bà mới dỡ nhà và giao đất cho bà L. Tuy nhiên, khoảng cuối tháng 5-2019, khi bà đi vắng có nhờ bà L trông coi nhà thì ông Y N và bà L đã dỡ nhà gỗ của bà. Ngày 20-6-2019, bà L làm đơn lên UBND xã yêu cầu bà ký giấy tờ để bà L làm nhà nhưng bà không đồng ý vì bà L chưa làm GCNQSDĐ đối với thửa đất rẫy diện tích 2,8ha cho bà.

Sau khi đòi đất, bà L làm thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nhưng do bà đang tranh chấp với nhà TT nên không chuyển đổi được. Bà đã nhận đất đòi của bà L và canh tác từ tháng 06-2018, sau đó bà cho ông Nguyễn Văn B mượn đất nhưng bà L không cho ông B canh tác trên đất. Bà L cho rằng đất này vẫn của bà L, nếu bà còn tiếp tục sử dụng thì bà L sẽ đốt rẫy nên tháng 07-2019, bà đã trả lại đất cho bà L và cản trở số tiền 76.000.000 đồng gồm tiền công, phân, thuốc...

Ngày 09-10-2019, bà L xây nhà trên thửa đất của bà, bà đã yêu cầu bà L không được xây nhà và trả lại đất cho bà nhưng bà L không trả, đến nay bà Liên cũng không trả lại GCNQSDĐ đối với diện tích đất còn lại cho bà như thỏa thuận. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà L phải trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 500m<sup>2</sup> có tứ cận: Phía Đông giáp đường liên xã rộng 12m, phía Tây giáp đường tuyến 02 rộng 10,6m, phía Nam giáp đất nhà TĐ dài 40m, phía Bắc giáp đất còn lại của thửa đất số 131 dài 45m; tuyên hủy việc đổi đất ngày 25-11-2017 giữa bà với bà L; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 26-6-2018 giữa bà với bà L, ông A vô hiệu; tuyên hủy giấy mua bán viết tay ngày 25-7-2018 giữa bà với bà L; buộc bà L trả lại GCNQSDĐ chiều dài mặt đường 12m, phía sau đường bê tông dài 11m thuộc một phần thửa đất số 131, tờ bản đồ số 27.

***Theo đơn phản tố đề ngày 19-6-2020 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Vũ Thị L trình bày:***

Ngày 25-11-2017, bà với bà T viết giấy tay thỏa thuận đổi đất, cụ thể:

- Bà đòi cho bà T thửa đất diện tích khoảng 2,4ha tọa lạc tại thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Đông giáp cao su Lâm trường Nậm Nung, phía Tây giáp đất ông Tr, phía Nam giáp Ma L, phía Bắc giáp đường đi và bà M; trên đất không có tài sản. Nguồn gốc đất do bà nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn C vào khoảng tháng 11-2015, do bà chuyển nhà nên đã làm mất giấy viết tay; bà đã kê khai nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ.

- Bà T đòi cho bà một phần thửa đất số 131, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông, có tứ cận: Phía Đông giáp đường nhựa liên xã, phía Tây giáp đường bê tông liên thôn, phía Nam giáp đất nhà TT, phía Bắc giáp đất nhà TĐ; chiều dài khoảng 50m, chiều rộng khoảng 12m, tổng diện tích khoảng 800m<sup>2</sup>, giá trị 576.000.000 đồng.

Tại thời điểm viết giấy chuyển đổi, các thửa đất không có tranh chấp. Do hai bên không hiểu biết pháp luật nên hợp đồng chuyển đổi không tuân thủ hình thức và thủ tục luật định. Bà T biết thửa đất của bà không có GCNQSDĐ nhưng vẫn đồng ý đổi; bà đã trả số tiền chênh lệch 176.000.000 đồng cho bà T. Thửa

đất của bà T đã được Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh Đắk Nông cấp GCNQSDĐ số X ngày 19-5-2016 cho ông Y N và bà H B. Đến ngày 18-5-2018, ông Y N và bà H B sang tên cho bà T. Do một phần thửa đất số 131 đang có tranh chấp giữa bà T với nhà TT nên bà T chưa sang tên GCNQSDĐ cho bà.

Ngày 02-02-2018, bà và bà T đã thỏa thuận lại, cụ thể: Bà T chuyển nhượng cho bà phần đất chiều ngang 12m với số tiền 576.000.000 đồng; bà đổi một thửa đất diện tích khoảng 2,4ha tọa lạc tại thôn Đ, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông giá 400.000.000 đồng cho bà T; bà phải trả thêm cho bà T 176.000.000 đồng. Ngày 02-02-2018, bà trả cho bà T 150.000.000 đồng, còn lại 26.000.000 đồng khi nào làm xong GCNQSDĐ thì bà sẽ trả đủ.

Ngày 25-7-2018, hai bên viết giấy bán đất thể hiện bà T chuyển nhượng cho bà một phần thửa đất 131, diện tích khoảng 800m<sup>2</sup> có tứ cận: Phía Đông giáp đường liên xã, phía Tây giáp đường bê tông dài 11m, phía Nam giáp ông TĐ, phía Bắc giáp đất còn lại của thửa đất số 131. Trên đất không có tài sản nhưng hai bên thỏa thuận miệng là có tài sản. Giá chuyển nhượng 576.000.000 đồng, bà T đã nhận đủ số tiền còn lại 26.000.000 đồng.

Bà chỉ đổi cho bà T thửa đất diện tích 2,4ha và không có tài sản trên đất. Đối với 04 sào và cây, hồ trị giá 500.000.000 đồng là do bà T nhờ bà ký để tăng giá trị đất giúp bà T chuyển nhượng cho người khác giá cao hơn. Bà T giao cho bà bị thiếu 1m, còn bà giao cho bà T đủ diện tích 2,4ha. Hai bên thỏa thuận bổ sung là bà T giao cho bà nguyên nhà gỗ trên thửa đất số 131.

Tháng 10-2019, bà đào móng làm nhà và làm đơn lên xã xin phép xây dựng nhà trên thửa đất số 131 nhưng cán bộ địa chính nói đất chưa sang tên cho bà T, yêu cầu bà về xin chữ ký của bà T nhưng bà T không đồng ý. Do đó, bà vẫn xây nhà trên thửa đất số 131 và đã trả hết phần tiền chênh lệch cho bà T, hai bên giấy viết tay bà có quyền sử dụng thửa đất số 131. Chồng bà là ông Nguyễn Văn A có biết việc đổi đất nhưng không có ý kiến gì. Thửa đất diện tích 2,4ha là tài sản chung của hai vợ chồng, các con còn nhỏ không có công sức đóng góp gì.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T và phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25-7-2018, buộc bà T phải làm thủ tục sang tên cho bà với diện tích đất tọa lạc tại thôn N, xã N vì bà đã trả đủ tiền và xây dựng công trình kiên cố trên đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà đồng ý hủy giấy đổi đất ngày 25-11-2017, giấy sang nhượng viết tay giữa vợ chồng bà với bà T ngày 26-6-2018; không đồng ý trả lại GCNQSDĐ và diện tích đất chiều dài mặt đường 12m, phía sau đường bê tông dài 11m thuộc một phần thửa đất số 131 cho bà T.

***Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

- Ông Nguyễn Văn A: Thống nhất với toàn bộ ý kiến của bà Vũ Thị L.

- Công ty TNHH MTV N: Thửa đất bà L đổi cho bà T thuộc khoảnh 07, tiểu khu 1290 do Công ty TNHH MTV N được Nhà nước giao quản lý, cấp GCNQSDĐ theo Quyết định số: 836/QĐ-UB ngày 16-9-2004; việc các hộ dân lấn chiếm như thế nào Công ty không biết; đây là tài sản của Nhà nước nên không thể hòa giải.

- Ông Y N và bà H B: Năm 2016, ông bà chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 131 đã được cấp GCNQSDĐ. Do năm 2018 bà T mới trả đủ tiền nên ngày 18-5-2018 ông bà mới sang tên cho bà T. Khi chuyển nhượng trên đất có căn nhà 03 gian xây bằng gạch phía dưới cao khoảng 01m, phía trên gỗ xẻ và bếp gỗ tạm, ngoài ra không có tài sản nào khác. Sau này bà T, bà L chuyển nhượng với nhau như thế nào ông bà không biết. Khi bà L xây nhà mới thì có cho ông bà dỡ nhà gỗ tạm về làm hiên nhà.

***Quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng trình bày:***

- Ông Nguyễn Cao K: Ông không nhớ rõ thời gian, bà T và bà L có đến nhờ ông ký làm chứng nên ông chỉ đọc qua và ký giúp 02 tờ giấy. Thực tế giữa bà T với bà L, ông A thỏa thuận như thế nào ông không biết, khi đến nhà ông thì giấy đã viết sẵn. Chữ ký trong giấy sang nhượng đất ngày 26-6-2018 và giấy đổi đất ngày 25-11-2017 đúng là của ông.

- Bà Trần Thị H: Bà không nhớ rõ thời gian, giữa bà L với bà T có thỏa thuận đổi đất, cụ thể:

+ Bà L đổi cho bà T thửa đất rẫy tọa lạc tại khu Đ, thôn N, xã N, không nhớ diện tích nhưng giá trị 400.000.000 đồng, bà không biết trên đất có tài sản hay không.

+ Bà T đổi cho bà L thửa đất tọa lạc tại thôn N, xã N có chiều dài mặt tiền 12m, bà không biết trên đất có tài sản hay không.

Do đất đổi có tranh chấp với nhà TT nên các bên thỏa thuận chuyển nhượng lại đất ở vị trí khác cùng 12m ngang, viết giấy mua bán giá trị thửa đất 576.000.000 đồng; bà L đã bù cho bà T 176.000.000 đồng. Bà L đưa cho bà T số tiền 30.000.000 đồng tại nhà bà nhưng không lập giấy tờ gì, bà L nói lẽ ra số tiền này khi nào làm xong GCNQSDĐ mới trả nhưng do bà T kẹt tiền nên bà L đã đưa cho bà T. Tại buổi thỏa thuận chỉ có mặt bà, bà L và bà T, chữ ký trong giấy ngày 25-7-2018 đúng là của bà.

- Ông Nguyễn Văn B: Ông không biết việc đổi đất giữa bà T với bà L, chỉ biết thửa đất bà L để lại cho bà T tọa lạc tại khu Đ nhưng bà T không làm được GCNQSDĐ nên thỏa thuận để ông làm và trông coi rẫy cho bà T. Tuy nhiên, khi ông gặp bà L để hỏi thì bà L không đồng ý nên ông vẫn chưa canh tác trên thửa đất này. Theo ông được biết khi bà T và bà L giao dịch với nhau thì thửa đất rẫy là đất trắng. Sau khi nhận đất, bà T đã trồng cây cà phê trên đất nhưng không được nên nhờ ông lên rẫy trồng hoa màu để tiện chăm sóc cây cà phê cho bà T, ngoài ra ông không biết gì thêm.

*Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 10-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nông, tỉnh Đắk Nông đã quyết định:*

*Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 200, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 105, Điều 115, Điều 164, Điều 166, Điều 129, Điều 117, Điều 455, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 100, Điều 167, Điều 188, Điều 203 của Luật đất đai năm 2003; khoản 2, khoản 3 Điều 26 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:*

- *Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T: Hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà T với bà L lập ngày 25-11-2017; tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà T, ông A lập ngày 26-6-2018 (âm lịch).*

- *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà L lập ngày 25-7-2018; buộc bà L phải trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 500m<sup>2</sup>, có tứ cận: Phía Đông giáp đường liên xã rộng 12m; phía Tây giáp đường tuyến 02 rộng 10,6m; phía Nam giáp đất nhà TĐ dài 41m; phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 131 dài 45m.*

- *Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà L lập ngày 25-7-2018.*

- *Bà L phải trả lại GCNQSDĐ số X do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 19-5-2016, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K cập nhật cơ sở pháp lý về chủ sử dụng đất ngày 18-5-2018 cho bà T sau khi bà L làm xong thủ tục tách thửa đối với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của bà T.*

*Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.*

Ngày 18-8-2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Ý kiến của người bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*  
Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:*

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[2]. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Tại Giấy cọc tiền đất đề ngày 02-02-2017 thể hiện bà T và bà L thỏa thuận đổi đất cho nhau, cụ thể: Bà T lấy diện tích 2,4ha đất rẫy của bà L; bà L lấy 12m mặt đường của bà T và bù thêm cho bà T số tiền 176.000.000 đồng. Bà

L đã đặt cọc cho bà T 150.000.000 đồng, số tiền còn lại khi nào bà T sang tên thì bà L sẽ trả cho bà T.

Năm 2018, do đất của bà T đổi cho bà L bị tranh chấp nên hai bên thỏa thuận lại bằng các giấy tờ sau:

- Giấy sang nhượng đất ngày 26-6-2018 (*âm lịch*), nội dung: Bà L, ông A chuyển nhượng cho bà T một miếng đất rẫy đã trồng cà phê, sầu riêng, rộng khoảng 2,8ha với giá 500.000.000 đồng; bà L đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà T toàn quyền sử dụng.

- Giấy bán đất ngày 25-7-2018 (*âm lịch*): Bà T chuyển nhượng cho bà L phần đất mặt đường chính 12m, mặt đường sau 11m, chạy dài giáp nhà TĐ với giá 576.000.000 đồng; bà T đã nhận đủ tiền, đã giao đất cho bà L và ủy quyền cho bà L đi tách thửa.

Như vậy, hai bên đã thỏa thuận lập 02 giấy sang nhượng đất đúng với nội dung thỏa thuận đổi đất, mục đích để hợp thức hóa hồ sơ tách thửa, công nhận quyền sử dụng đất của các bên và để các bên thuận tiện trong việc giao dịch quyền sử dụng đất sau này. Tại Bản tự khai và Biên bản lấy lời khai ngày 17-4-2020 (*BL 62-64, 69*), bà L và ông A thừa nhận lý do ông bà đang sử dụng một phần thửa đất số 131 là do đổi đất với bà T; bà L đã thanh toán số tiền chênh lệch cho bà T, đồng thời yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện giao dịch đổi đất cho bà L. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T và bà L đều khai nhận giữa hai bên không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng.

Xét thấy, có căn cứ khẳng định giấy viết tay ngày 25-7-2018 nội dung bà T chuyển nhượng cho bà L một phần thửa đất số 131 thực tế là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch đổi đất giữa bà T với bà L nên vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự. Tại thời điểm thỏa thuận đổi đất, bà T đã được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 131; đối với thửa đất rẫy thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH MTV N nhưng bà L vẫn thỏa thuận đổi cho bà T là vi phạm Điều 455 của Bộ luật Dân sự nên vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất số 131 giữa bà T với bà L theo giấy viết tay ngày 25-7-2018 vi phạm về hình thức nhưng do bà L đã trả đủ tiền cho bà T và làm nhà kiên cố trên đất mà không ai phản đối nên theo tinh thần hướng dẫn tại điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-08-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ. Bởi lẽ, khi bà L xây nhà trên đất, bà T đã phản đối và yêu cầu UBND xã N giải quyết. Tại Biên bản làm việc ngày 20-6-2019, UBND xã N đã yêu cầu bà L chưa xây dựng nhà trong thời gian chưa có kết quả giải quyết (*BL 46*). Tuy nhiên, bà L vẫn cố tình xây nhà vì cho rằng đất bà T đã chuyển nhượng cho bà L. Mặt khác, giấy viết tay ngày 25-7-2018 không thể hiện rõ vị trí, diện tích, tứ cận, hiện trạng phần đất chuyển nhượng. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận nội dung giấy viết tay ngày 25-7-2018 là không có căn cứ.

[2.2]. Theo GCNQSDĐ số X do UBND huyện K cấp ngày 19-5-2016 cho ông Y N, bà H B (*xác nhận chuyển nhượng cho bà T tại trang số 03 vào ngày 18-5-2018*) thì thửa đất số 131 có diện tích 1.193m<sup>2</sup>, gồm 90m<sup>2</sup> đất ở và 1,103m<sup>2</sup>

đất trồng cây hàng năm khác. Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K thì diện tích đất tranh chấp là 576,8m<sup>2</sup> (*thuộc một phần thửa đất số 131*) gồm đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm nhưng không xác định diện tích từng loại đất. Như vậy, Chứng thư thẩm định giá số: Y ngày 26-11-2020 của Công ty Cổ phần tư vấn và thẩm định giá T xác định trong tổng diện tích đất tranh chấp 576,8m<sup>2</sup> có 90m<sup>2</sup> đất ở và 486,8m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm là không có căn cứ. Đồng thời, giữa GCNQSDĐ với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và chứng thư thẩm định giá mâu thuẫn với nhau về loại đất.

[2.3]. Quá trình giải quyết vụ án, bà T yêu cầu Tòa án buộc bà L phải trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 500m<sup>2</sup> và GCNQSDĐ đối với thửa đất số 131; đồng thời trình bày trên đất có 05 gian nhà. Đây là yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà T không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải thích và ghi nhận ý kiến của bà L, ông A về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo hướng dẫn tại khoản 2 phần III Giải đáp số: 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07-4-2017 của Tòa án nhân dân tối cao.

[2.4]. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn có một số sai sót cần rút kinh nghiệm, cụ thể:

- Gia hạn thời hạn chuẩn bị xét xử 02 tháng kể từ ngày 12-02-2022 nhưng ngày 10-6-2022 mới ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử là vi phạm khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Sau khi ban hành quyết định tiếp tục giải quyết vụ án không ban hành thông báo ngày mở lại phiên tòa theo hướng dẫn tại mục 2, phần IV Giải đáp số: 89/TANDTC-PC ngày 30-6-2020 của Tòa án nhân dân tối cao mà ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19A/2022/QĐST-DS ngày 10-6-2022 (*BL 306*), tức 01 vụ án có 02 quyết định đưa vụ án ra xét xử là không đúng.

- Tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung, bà T chỉ khởi kiện bà L. Tại Thông báo số: 08/2020/TB-TA ngày 17-4-2020, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (*BL 66*). Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lại xác định ông A là bị đơn là không đúng quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.5]. Từ vấn đề nhận định, phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và việc thu thập chứng cứ chưa thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà T, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2.6]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và người bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nên số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản mà đương sự đã nộp sẽ được xem xét, quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.



[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 3 Điều 29 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

**1.** Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 10-8-2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

**2.** Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản mà đương sự đã nộp sẽ được xem xét, quyết định khi Tòa án giải quyết lại vụ án.

**3.** Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số Z ngày 18-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành huyện K, tỉnh Đắk Nông.

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

#### ***Nơi nhận:***

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Krông Nô;
- VKSND huyện Krông Nô;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

*(Đã ký tên, đóng dấu)*

**Lê Văn Hữu**