

Bản án số: 78/2022/DS-PT

Ngày 29/12/2022

*“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 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 Bùi Danh Đại và ông Nguyễn Anh Ứng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trừ Minh Quốc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Dương Phúc Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 74/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2022, về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2022/DS-ST ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị ông Nguyễn Tiến V kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 80/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tiến V, sinh năm 1966 và bà Phạm Thị H, cùng địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Đều có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Tiến V: Bà Bùi Thị D, địa chỉ: Tổ dân phố 4, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị T, địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng Công chứng Phạm Thị V (nay là Văn phòng Công chứng Phạm T), địa chỉ: 168 đường 23/3, tổ dân phố 1, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Người làm chứng: Ông Ưông Bá Q, sinh năm 1967 - Có mặt.

Địa chỉ: Bon T, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Do có kháng cáo của ông Nguyễn Tiến V là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI D VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 06/6/2020, ông Nguyễn Tiến V, bà Phạm Thị H chuyển nhượng cho bà Trần Thị T 01 thửa đất rẫy với diện tích 10.000m² thuộc một phần trong thửa đất số 31, tờ bản đồ số 58 độc lập tại thôn N, xã Đ, thành phố G với giá 1.300.000.000 đồng. Từ ngày 06/6/2020 đến ngày 11/8/2020 bà T đã đặt cọc cho ông V, bà H với tổng số tiền là 900.000.000 đồng. Đến ngày 28/8/2020, hai bên cùng ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng Phạm Thị V (*Nay là Văn phòng công chứng Phạm T*), tại đây bà T tiếp tục trả thêm 100.000.000 đồng cho ông V. Ngày 14/9/2020, bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) nhưng chưa T toán số tiền 300.000.000 đồng còn lại nên ông V, bà H khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa buộc bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng trả cho ông V, bà H số tiền còn lại và lãi suất trả chậm.

Ngày 01/6/2021, ông V, bà H có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bên mua nhận đất và quyền sử dụng đất tương ứng với số tiền đã giao cọc cho bên bán. Bên mua trả lại đất và quyền sử dụng đất tương ứng với số tiền còn lại 300.000.000đ (*ba trăm triệu đồng*) chưa trả cho bên bán, quy bằng 2.307m² (*hai nghìn ba trăm lẻ bảy mét vuông đất*).

Ông V, bà H không đồng ý yêu cầu phản tố của bà T. Trường hợp Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2020 ký kết giữa ông Nguyễn Tiến V và bà Phạm Thị H với bà Trần Thị T thì ông V, bà H đề nghị hủy tất cả các hợp đồng có liên quan.

Trường hợp Tòa án giải quyết thì ông V, bà H đồng ý giao đất theo ranh trích đo địa chính số TĐ 213-2020, diện tích 10008.3m².

Bị đơn bà Trần Thị T trình bày:

Vào năm 2020, bà Trần Thị T có nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Tiến V, bà Phạm Thị H 01 mảnh đất rẫy với diện tích 10.000m² thuộc một phần trong diện tích 25.108 m², thửa đất số 31, tờ bản đồ số 58 độc lập tại thôn N, xã Đ, thành phố G đã được UBND thị xã G cấp GCNQSDĐ số AN870437 ngày 21/01/2009 với giá 1.300.000.000 đồng. Bà đã đặt cọc và chuyển cho ông V, bà H số tiền 900.000.000 đồng. Sau đó, hai bên tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Phạm Thị V. Do tin tưởng và chủ quan nên bà T đã ký vào Hợp đồng ngày 28/08/2020. Nhưng khi về nhà bà T kiểm tra lại thì mới phát hiện trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thể hiện thửa đất chuyển nhượng là thửa đất số **61**, tờ bản đồ số **58** theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: **CR994175**, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 28/08/2020 và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là:

500.000.000 đồng là không đúng với thỏa thuận, ký kết chuyển nhượng thửa đất, vị trí thửa đất và giá chuyển nhượng thửa đất trước đó là: Thửa 31, tờ số bản đồ 58 diện tích 10.000.000 m² của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN870437 cấp ngày 21/01/2009 và giá trị thỏa thuận là 1.300.000.000 đồng”.

Quá trình tìm hiểu bà T biết được, sau khi thỏa thuận mua bán đất với bà T, ông V và bà H đã tiến hành tách GCNQSDĐ số **AN870437** thành nhiều thửa theo các GCNQSDĐ mang tên ông V và bà H trong đó có GCNQSDĐ số **CR994175**, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 28/08/2020 và chuyển quyền sử dụng đất này sang tên Trần Thị T. Sau khi xem Giấy chứng nhận bà T thấy kích thước, vị trí không theo hình học mà ông V đã vẽ và không đúng đã thỏa thuận, bà T không đồng ý nên chưa T toán số tiền còn lại đồng thời yêu cầu ông V và bà H làm cho đúng theo các thỏa thuận đã ký trước đây thì ông V và bà H tiếp tục đồng ý và sau đó ứng 20.000.000 đồng vào ngày 05/10/2020, hứa tiến hành hủy GCNQSDĐ số CR994175 và làm lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận ban đầu. Tuy nhiên ông V và bà H không thực hiện.

Ngày 25/6/2021, bà T có đơn yêu cầu phản tố đề ngày 31/5/2021 yêu cầu: Buộc ông V, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao đủ 10.000m² đất tại Thôn N, xã Đ theo đúng vị trí, hiện trạng đã thỏa thuận và thực hiện việc chuyển nhượng và đăng kí quyền sử dụng đất. Bà T có trách nhiệm T toán số tiền còn lại là 280.000.000 đồng.

Ngày 22/11/2021, bà T có đơn phản tố bổ sung đề ngày 18/11/2021, yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2020 ký kết giữa ông Nguyễn Tiến V và bà Phạm Thị H với bà Trần Thị T. Buộc ông Nguyễn Tiến V và bà Phạm Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày **06/6/2020** và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày **16/6/2020**, buộc ông V, bà H tách thửa đất cho bà T đủ 10.000m² đất tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông theo đúng vị trí, kích thước hình học như đã thỏa thuận và tài sản gắn liền trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng Phạm Thị V (nay là Văn phòng Công chứng Phạm T) trình bày: Vào ngày 28/8/2020, tại Văn phòng công chứng Phạm Thị V (nay là Văn phòng Công chứng Phạm T), ông Nguyễn Tiến V và bà Phạm Thị H với bà Trần Thị T có xác lập và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 58 (độc lập), diện tích 10012,4m², địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông theo GCNQSDĐ số CR 994175 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 28/8/2020. Tại thời điểm công chứng thì ông Nguyễn Tiến V và bà Phạm Thị H với bà Trần Thị T đã đọc hợp đồng, các bên đã hiểu và đồng ý toàn bộ nội D ghi trong hợp đồng và đã ký điểm chỉ trước mặt Công chứng viên. Việc ông V và bà H với bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối và không bị ai ép buộc.

Văn bản công chứng trên là hoàn toàn hợp pháp và đúng quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng Phạm Thị V (nay là Văn phòng Công chứng Phạm T) đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Uông Bá Q trình bày: Ông Q có mối quan hệ quen biết với ông V, bà T. Ông Q là người dẫn bà T vào rẫy ông V, ông cũng là người chứng kiến toàn bộ việc chuyển nhượng. Ông V có chỉ ranh mốc khi ông Q và bà T vào rẫy, thửa đất mà ông V chuyển nhượng có hình vuông. Việc bà T không trả số tiền còn lại 280.000.000 đồng cho ông V là do ông V không làm đúng thỏa thuận, tách sổ không đúng tứ cận như thỏa thuận ban đầu với bà T. Ông Q là người chuyển khoản số tiền 20.000.000 đồng cho ông V, đây là tiền mà bà T đưa tiền mặt cho ông Q và nhờ ông Q dùng tài khoản của mình chuyển trả tiền đất cho ông V.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 58 (độc lập), diện tích 10012,4m², địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông theo GCNQSDĐ số CR 994175 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 28/8/2020; tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 06/6/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2020.

Không thống nhất các nội D sau: Nguyên đơn chỉ đồng ý giao đất cho bị đơn theo ranh trích đo địa chính số TDD-2020, diện tích 10008.3m². Bị đơn phải trả số tiền còn nợ là 300.000.000đ và trả số tiền chênh lệch là 400.000.000đ.

Bị đơn yêu cầu nguyên đơn giao cho bị đơn thửa đất đúng diện tích hình học như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2020 có hình vuông (100m x 100m); đồng ý đưa số tiền còn nợ là 300.000.000đ và không đồng ý với khoản tiền chênh lệch 400.000.000đ mà nguyên đơn yêu cầu.

Tại bản án số: 11/2022/DS-ST ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Tiến V, bà Phạm Thị H và bà Trần Thị T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 58 (độc lập), diện tích 10012,4m², địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 994175 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 28/8/2020, được Văn phòng công chứng Phạm Thị V (nay là Văn phòng Công chứng Phạm T) công chứng ngày 28/8/2020, Số công chứng 536, Q số: 02/2020 TP/CC - SCC/HĐGD; tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 06/6/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2020;

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Tiến V và bà Phạm Thị H về việc giao thửa đất theo ranh trích đo địa chính số TĐ213-2020, diện tích 10008.3m² ngày 19/10/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông, buộc ông Nguyễn Tiến V và bà Phạm Thị H phải có trách nhiệm tách thửa cho bà Trần Thị T. Buộc bà Trần Thị T phải trả cho ông Nguyễn Tiến V và bà Phạm Thị H số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải giao cho bị đơn thửa đất đúng diện tích hình học như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2020 có hình vuông (100m x 100m).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/9/2022 ông Nguyễn Tiến V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội D kháng cáo, không đồng ý với việc cấp sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 58 (độc lập), diện tích 10.012,4m², địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông vì ông cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm ông có nêu ý kiến đồng ý hủy nhưng nếu hủy hợp đồng này thì cũng phải hủy hết các hợp đồng trước đó được ký kết ngày 06/6/2020 và ngày 16/6/2020 đồng thời hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp giao mảnh trích đo theo ranh trích đo địa chính số TĐ213-2020, diện tích 10.008.3m² ngày 19/10/2020 thì buộc bị đơn phải trả khoản tiền còn thiếu theo thỏa thuận và khoản tiền chênh lệch theo chứng thư thẩm định giá. Do vậy, ông đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không đồng ý với bản án sơ thẩm đã tuyên vì bản án buộc bà nhận đất theo ranh trích đo địa chính số TĐ213-2020, diện tích 10.008.3m² ngày 19/10/2020 thì bà không đồng ý. Đề nghị nguyên đơn giao đúng theo diện tích đã thỏa thuận ngày 06/6 và ngày 16/6/2020.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội D: Đại diện viện kiểm sát cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chưa hết yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố của đương sự; chưa giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng; việc tuyên bản án không rõ ràng, chưa xác định được thửa đất số 61 tờ bản đồ số 58 hiện nay do ai sử dụng và vị trí mảnh trích đo có nằm trên phần diện tích đất của thửa đất nào được tách ra từ thửa số 31.

Từ những phân tích nêu trên, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Hủy bản án sơ thẩm số: 11/2022/DS-ST ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. *Về thủ tục tố tụng:* Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Tiến V làm trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

[2]. Về nội D:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến V, Hội đồng xét xử xét thấy:

Hồ sơ vụ án thể hiện, giữa ông Nguyễn Tiến V và bà Phạm Thị H với bà Trần Thị T có thỏa thuận với nhau ban đầu gồm 03 hợp đồng, cụ thể: “Hợp đồng đặt cọc” ngày 06/6/2020; “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” viết tay ngày 16/6/2020; “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 28/8/2020 đã được công chứng, các bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần của thửa đất số 31, tờ bản đồ 58, đất tọa lạc tại thôn N, xã Đ, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

Bên mua bà T đã giao tổng số tiền là 1.000.000.000đ và bên bán ông V đã giao đất cho bà T sử dụng với diện tích theo kết quả đo đạc do bà T chỉ ranh thực tế là 8.066,8m². Sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng thì ông V, bà H đã thực hiện việc tách thửa theo quy định tại Điều 75 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013 và hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2020 tại Văn phòng công chứng, đã sang tên và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định của Luật đất đai (Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 58). Như vậy, bên bán ông V, bà H đã thực hiện xong nghĩa vụ theo thỏa thuận là tách thửa và sang tên. Tuy nhiên, phía bà T không đồng ý về hình thể, kích thước, diện tích không đúng với thực tế bà T đang sử dụng và ông V đã chỉ ranh nên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 28/8/2020 nên hai bên đã thỏa thuận ký kết “hợp đồng đặt cọc” ngày 31/8/2020 với mục đích giao nhận thêm tiền cọc và thỏa thuận lại việc tách thửa theo như thỏa thuận với diện tích khoảng 10.000m².

Lẽ ra, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm phải xác định được vị trí, diện tích, tứ cận của thửa đất số 61, tờ bản đồ số 58 (được tách ra từ thửa số 31) theo hợp đồng hai bên đã ký kết ngày 28/8/2020 có phù hợp với diện tích thực tế bà T đã được ông V bàn giao sử dụng hay không?. Phần nào không phù hợp với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 58, phần nào không sử dụng đúng thì buộc thực hiện theo hợp đồng ngày 28/8/2020. Đồng thời xác định diện tích thực tế bị đơn đã sử dụng có những tài sản gì trên đất. Ngược lại, nếu hủy hết các hợp đồng chuyển nhượng thì phải giải quyết hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 58 (độc lập), buộc bên bán giao mảnh trích đo địa chính số TDD213-2020 nhưng mảnh trích đo do đương sự cung cấp này không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của đương sự, và chưa làm rõ mảnh trích đo địa chính số TĐ213-2020 nằm tại vị trí nào trong số các thửa đất đã được ông V, bà H tách thửa (61, 62)? Hiện nay đã được cấp GCNQSDĐ cho ai? Vì theo Kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất tranh chấp số TĐ447-2021 (Bl số 98) không thể hiện rõ nằm tại vị trí của thửa nào đã được tách? và hiện trạng thực tế đã nằm chồng lên diện tích đất bà T hiện đang quản lý, sử dụng 8066,8m² đã được ông V, bà H giao trước đó. Do vậy, việc

tuyên như vậy sẽ không thể thi hành được trên thực tế. Ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

[2.3]. Hơn nữa, hồ sơ vụ án thể hiện, sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 61 ngày 28/8/2020 thì ngày 31/8/2020 lại tiếp tục ký kết hợp đồng đặt cọc. Nội dung của hợp đồng đặt cọc thể hiện việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 58 có kèm theo sơ đồ thửa đất. Tuy nhiên, thời điểm hai bên ký kết hợp đồng này thì thửa đất số 31 không còn. Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ nội dung của việc thỏa thuận này cũng như đánh giá hợp đồng đặt cọc này có hiệu lực hay không để giải quyết triệt để vụ án.

[2.4]. Tại phiên tòa sơ thẩm các bên thống nhất hủy hợp đồng ngày 28/8/2020. Tuy nhiên, nguyên đơn đồng ý việc hủy hợp đồng ngày 28/8/2020 nhưng vẫn yêu cầu: *“Tòa án giải quyết buộc bên mua nhận đất và quyền sử dụng đất tương ứng với số tiền đã giao cọc cho bên bán. Bên mua trả lại đất và quyền sử dụng đất tương ứng với số tiền còn lại 300.000.000đ chưa trả cho bên bán, quy bằng 2.307m²”* (Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/6/2021). Đồng thời bị đơn bà T cũng đồng ý hủy hợp đồng nhưng đề nghị Tòa án giải quyết: *“Buộc ông Nguyễn Tiến V và bà Phạm Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 06/6/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2020, buộc ông V, bà H tách thửa đất cho bà T đủ 10.000m² đất theo đúng vị trí, kích thước hình học như đã thỏa thuận và tài sản gắn liền trên đất”* (Theo đơn phản tố ngày 18/11/2021). Nhưng quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng tại phiên tòa sơ thẩm các bên thống nhất *“tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 06/6/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2020 và việc thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện...”* nhưng lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, buộc nguyên đơn giao đất cho bị đơn theo ranh trích đo địa chính số TĐ-2020, diện tích 10.008,3m², đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là nhận định mâu thuẫn với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, chưa giải quyết đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy: Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn trong khi thiếu sót nghiêm trọng về thu tục tố tụng, giải quyết chưa toàn diện yêu cầu khởi kiện, thu thập, đánh giá chưa đầy đủ tài liệu, chứng cứ như đã nhận định nêu trên là chưa đủ cơ sở vững chắc, chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự. Do vậy, cần chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Tiến V, chấp nhận quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4]. Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xác định lại khi giải quyết, xét xử lại vụ án.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tiến V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả số tiền ông V đã nộp tạm ứng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên:

1. Hủy Bản án sơ thẩm số: 11/2022/DS-ST ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét, quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí: Hoàn trả cho ông Nguyễn Tiến V số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006273 ngày 15/9/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Gia Nghĩa.

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 thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố G;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(đã ký, đóng dấu)

Lê Văn Hữu