TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 200/2023/DS-PT Ngày 06 – 4 – 2023 V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Bà Lâm Ngọc Tuyền.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang*** *tham gia phiên tòa*: Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 4 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 72/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2023 về việc tranh chấp *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất + Đòi tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 257/2022/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 532/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 03 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Chị Lương Thị Kim Q, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Trần Văn L, sinh năm 1987

Là đại diện ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 19/5/2021 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Trương Văn C, sinh năm 1956.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Trương Thanh T, sinh năm 1983.

Là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 04/01/2022 (Có mặt).

2.2. Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1960 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

Anh Lê Minh H, sinh năm 1984 (Vắng mặt).

ĐKHKTT: Số 25, đường T, Phường N, thành phố M, Tiền Giang.

Tạm trú: Tổ M, ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. *Người kháng cáo*: Bị đơn Trương Văn C và Huỳnh Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

Tại đơn khởi kiện ngày 18/5/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn chị Lương Thị Kim Q và người đại diện hợp hợp pháp là anh Trần Văn L trình bày thống nhất:

Ngày 21/8/2020 chị Q và anh Lê Minh H có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất và tài sản trên đất. Đối với thửa đất 1140, tờ bản đồ số 12, diện tích 398,8m^2, vào sổ cấp giấy số CS03893. Được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 12/8/2020. Cấp cho hộ, do ông Trương Văn C đại diện hộ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ). Địa chỉ thửa đất ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, nhưng ghi vào hợp đồng là 100.000.000 đồng, nhằm né tránh nghĩa vụ thuế. Hợp đồng này được công chứng tại văn phòng công chứng M. Chị Q đã giao đủ tiền cho anh H. Đến ngày 17/11/2020 chị Q được Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận QSDĐ có số thửa mới là thửa 1140, tờ bản đồ số 12, diện tích 398,8m^2 vào sổ cấp số CS 04020, cấp ngày 17/11/2020. Sau khi có giấy chứng nhận QSDĐ và hết thời gian hai bên thỏa thuận lưu cư là 3 tháng thì chị Q đến yêu cầu ông C và bà B dọn đi nơi khác giao đất thì phát sinh tranh chấp, nên chị Q khởi kiện.

Tại phiên tòa hôm nay chị Q và người đại diện hợp pháp là anh L trình bày là yêu cầu ông C và bà B liên đới trả lại tiền mua nhà và đất là 500.000.000 đồng và tính lãi suất chậm trả theo quy định pháp luật từ ngày giao tiền 21/8/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 29/12/2022. Và trả một lần sau khi án có hiệu lực pháp luật. Chị đồng ý giao trả lại giấy chứng nhận QSDĐ đã sang tên chị để cho hộ ông C sang tên chuyển quyền lại theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 24/11/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trương Văn C và người đại diện hợp pháp là anh Trương Thanh T và bà Huỳnh Thị B, trình bày thống nhất:

Do có quen biết với Lê Minh H nên ông C và bà B có ủy quyền cho Lê Minh H thửa đất nêu trên với mục đích để anh H đi vay tiền. Hợp đồng này được công chứng tại văn phòng công chứng V, huyện C ngày 14/8/2020. Sau khi ký ủy quyền, ông C và bà B đã đưa giấy chứng nhận QSDĐ và các giấy tờ tùy thân khác cho anh H làm thủ tục vay tiền. Nhưng sau đó ông C và bà B cũng không nhận được tiền vay từ anh H và anh H cũng không trả lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông bà. Đến tháng 12/2020 ông bà mới phát hiện anh H đã bán thửa đất này cho chị Q. Nay không đồng ý giao nhà và đất và cũng không đồng ý trả tiền lại cho chị Q.

Anh Lê Minh H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng như: Thông báo thụ lý vụ án về yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn; Thông báo phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải; Kết quả công khai chứng cứ và hòa giải về ý kiến của bị đơn; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa, nhưng anh H vắng mặt không lý do và cũng không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như ý kiến của bị đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 257/2022/DS-ST ngày 29/12/2022 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lương Thị Kim Q:

Buộc ông Trương văn C và bà Huỳnh Thị B trả lại cho chị Lương Thị Kim Q 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) vốn đã trả trong hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1140, tờ bản đồ số 12, diện tích 398,8m^2. Và lãi suất phát sinh là 117.730.000 đồng (Một trăm mười bảy triệu, bảy trăm ba mươi nghìn đồng). Cộng chung là 617.730.000 đồng (Sáu trăm mười bảy triệu, bảy trăm ba mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày chị Q có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông C và bà B chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Buộc chị Lương Thị Kim Q trả lại cho hộ ông Trương Văn C, đại diện ông C và bà B 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với thửa đất số 1140, tờ bản đồ số 12, diện tích 398,8m^2 vào sổ cấp số CS 04020, cấp ngày 17/11/2020. Do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho cá nhân chị Lương Thị Kim Q. Thửa đất có địa chỉ tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Thực hiện sau khi bà B và ông C trả hết tiền vốn và tiền lãi phát sinh nêu trên.

Các bên có trách nhiệm đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để sang tên chuyển quyền đăng ký lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/12/2022, bị đơn ông Trương Văn C, bà Huỳnh Thị B có đơn kháng cáo đề ngày 10/01/2023 đối với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 257/2022/DS-ST ngày 29/12/2022 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xem xét, đề nghị hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết yêu cầu kháng cáo: Về mặt tố tụng, Biên bản phiên tòa ngày 09/12/2022 và ngày 29/12/2022, chủ tọa phiên tòa không ký tên là không thực hiện đúng quy định tại Khoản 3 Điều 236 Bộ luật tố tụng dân sự. Do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử áp

dụng Khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện C xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm do bị đơn Trương Văn C và Huỳnh Thị B nộp còn trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi tài sản", là chính xác với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các tranh chấp được Bộ luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 2, 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các đương sự gồm: Nguyên đơn Lê Thị Kim Q, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Minh H vắng mặt dù được triệu tập hợp lệ nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn.

Về tố tụng: Hồ sơ vụ án thể hiện, Tòa án nhân dân huyện C đưa ra xét xử vụ án nêu trên vào ngày 09/12/2022 và 29/12/2022 nhưng Biên bản phiên tòa không có chữ ký của Thẩm phán chủ tọa phiên tòa. Sau đó, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa bị mất do tai nạn giao thông. Đây là sự kiện khách quan ngoài ý muốn nhưng vi phạm về mặt tố tụng nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện C xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

[3] Ý kiến và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về án phí: Do kháng cáo của ông C, bà B được chấp nhận nên ông bà không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 313, Khoản 1 Điều 148, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Văn C và bà Huỳnh Thị B.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 257/2022/DS-ST ngày 29/12/2022 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Về án phí: Hoàn lại cho ông Trương Văn C, bà Huỳnh Thị B mỗi người 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0010855, 0010856 ngày 13/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- THADS huyện C;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ánh Phương