TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2018/DS-PT
Ngày: 16-4-2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Cao Sơn.

Các Thẩm phán: 1, Ông Nguyễn Văn trung

2, Ông Tôn Anh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tường Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế tham gia phiên tòa: Ông Lê Xuân Phúc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 10 tháng 4 năm 2018 và 16 tháng 4 năm 2018, tại hội trường Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 18/2017/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất",

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2017/DS-ST ngày 12/10/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2018/QĐPT- DS ngày 01 tháng 03 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn*:* Ông Lê Ngọc T; địa chỉ cư trú: Số 23 đường Hai Bà Trưng, phường Vĩnh N, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; địa chỉ liên lạc: Số 9 đường Nguyễn Sinh Cung, phường Vĩ D, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Võ Thị Tuệ M; địa chỉ: Thôn Cư Chánh I, xã Thuỷ B, thị xã Hương T, tỉnh Thừa Thiên Huế; là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 21-8-2017); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Dương Thị M; Luật sư của Văn phòng Luật sư Chuỗi giá trị thuộc Đoàn Luật sư tỉnh

Thừa Thiên Huế; địa chỉ: Số 78 đường Bến Nghé, phường Phú H, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; có mặt.

2. Bị đơn: Bà Lương Thúy L; địa chỉ: Số 108A đường Điện Biên Phủ, phường Trường A, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế; có mặt.

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

Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ cư trú: Số 23 đường Hai Bà Trưng, phường Vĩnh N, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; địa chỉ liên lạc: Số 9 đường Nguyễn Sinh Cung, phường Vĩ D, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Huế: Bà Võ Thị Tuệ M; địa chỉ: Thôn Cư Chánh I, xã Thuỷ B, thị xã Hương T, tỉnh Thừa Thiên Huế; là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 21-8-2017); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huế: Bà Dương Thị M; Luật sư của Văn phòng Luật sư Chuỗi giá trị thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Thừa Thiên Huế, địa chỉ: Số 78 đường Bến Nghé, phường Phú H, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế; có mặt.

Ông Lê Th; địa chỉ: Số 108A đường Điện Biên Phủ, phường Trường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế; có mặt.

Ông Nguyễn Đắc C; địa chỉ: Số 88 đường Triệu Quang Phục, phường Thuận H, thành phố Huế; vắng mặt.

Bà Trần Thị Thu H; địa chỉ: Số 88 đường Triệu Quang Phục, phường Thuận H, thành phố H; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông C, bà H: Ông Trần Đức A; Luật sư của Văn phòng Luật sư Trần và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Trị, địa chỉ: Số 117B đường Hùng Vương, thành phố Đông H, tỉnh Quảng Trị; là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 09-3-2016); có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 02-02-2016 và quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Ngọc T là nguyên đơn và bà Võ Thị Tuệ M là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông T và vợ bà Nguyễn Thị H là chủ sử dụng thửa đất số 91 tờ bản đồ số 12 diện tích 102,9 m^2 và chủ sở hữu ngôi nhà trên đất tại địa chỉ số 23 đường Hai Bà Trưng, phường Vĩnh N, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế được Uỷ ban nhân dân thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) số BP500965 ngày 11/9/2013.

Vào ngày 07 tháng 10 năm 2013, tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Thừa Thiên Huế, vợ chồng ông T bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 23 đường Hai Bà Trưng, phường Vĩnh N, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế cho vợ chồng bà Lương Thúy L,

ông Lê Th với giá 7.000.000.000 đồng (sau đây gọi là Hợp đồng chuyển nhượng). Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng ông T và bà H vẫn tiếp tục sử dụng ngôi nhà và diện tích quyền sử dụng đất trên để ở và kinh doanh khách sạn. Đầu năm 2016, ông Nguyễn Đức C nhiều lần điện thoại và hăm dọa buộc vợ chồng ông T và bà H phải giao nhà.

Nay, nguyên đơn cho rằng vợ chồng ông không có ý định bán nhà, đất tại 23 Hai Bà Trưng, Thành phố H cho vợ chồng ông Th bà L. Mục đích của Hợp đồng chuyển nhượng nhằm đảm bảo cho khoản nợ mà vợ chồng ông T bà H còn nợ tiền vay của vợ chồng ông Th bà L theo giấy thỏa thuận mà hai bên đã ký kết vào ngày 04/9/2013. Cho đến nay, vợ chồng ông Th và bà L chưa thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07-10-2013 và yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận.

- Buộc bà L phải bồi thường thiệt hại với số tiền 50.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia về phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đồng ý như yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản tự khai ngày 06-5-2016 và quá trình giải quyết vụ án, bà Lương Thúy L là bị đơn và ông Lê Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia về phía bị đơn thống nhất trình bày:

Vợ chồng bà L, ông Th với vợ chồng ông T bà H có quan hệ làm ăn với nhau và ông T có nợ tiền của ông bà nên ngày 04-9-2013 hai bên có lập giấy thỏa thuận để giải quyết. Trên cơ sở giấy thỏa thuận này, hai bên thống nhất ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung ông Thiện, bà Huế chuyển nhượng nhà, đất tại địa chỉ số 23 đường Hai Bà Trưng, phường Vĩnh N, thành phố H mà vợ chồng ông T đã được cấp Giấy chứng nhận cho vợ chồng ông bà với giá 7.000.000.000 đồng. Số tiền thanh toán, ông bà đã nộp số tiền 4.200.000.000 đồng vào tài khoản tại Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Thừa Thiên Huế để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mà vợ chồng ông Thiện đang thế chấp ở đó (sau này thay đổi lời khai số tiền 4.200.000.000 đồng giao trực tiếp cho ông T để ông T nộp vào Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Thừa Thiên Huế để ông T lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại 23 Hai Bà Trưng để giao cho ông bà và ông T viết và ký xác nhận vào Giấy thỏa thuận ngày 04-9-2013) còn 2.800.000.000 đồng trừ một phần khoản tiền nợ của ông T với vợ chồng ông bà nên tiền chuyển nhượng đã thanh toán đủ. Tại Giấy thỏa thuận ngày 04-9-2013 cũng đề cập số tiền ông T phải thanh toán nếu chuộc lại nhà và thời hạn chuộc lại nhà là hai tháng. Sau khi ký hợp đồng, ông T có nói vợ chồng bà cho thêm thời gian để chuộc lại nhà, đất đã chuyển nhượng nhưng thời gian gần 2 năm vẫn không có khả năng chuộc lại và đã đề nghị vợ chồng ông bà bán cho người khác nên vợ chồng ông bà đăng ký thay đổi chủ sở hữu, được Ủy ban nhân dân thành phố Huế xác nhận ngày 29-7-2015.

Ngày 02-11-2015, vợ chồng ông T còn ký Hợp đồng thuê nhà với thời hạn 02 tháng, giá thuê 30 triệu/tháng, đã trả được 50 triệu đồng. Ngày 27-11-2015, tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Thừa Thiên Huế, vợ chồng ông bà đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà, đất nêu trên cho ông Nguyễn Đắc C, bà Trần Thị Thu H.

Vì vậy, bà Lương Thúy L và ông Lê Th không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Đơn yêu cầu đề ngày 25-4-2016 và quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Đắc C, bà Trần Thị Thu H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án và ông Trần Đức A là người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà H trình bày:

Việc ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại địa chỉ số 23 đường Hai Bà Trưng giữa vợ chồng ông C, bà H với vợ chồng bà L, ông Th là đúng như bà L, ông Th khai. Ông C, bà H còn khai bổ sung sau khi nhận chuyển nhượng, đã thực hiện thủ tục đăng ký sang tên, được Uỷ ban nhân dân thành phố Huế cấp Giấy chứng nhận số CC 150126 ngày 31-12-2015 mang tên ông C, bà H.

Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng bà Lành với vợ chồng ông Cường, bà Hà là giao dịch dân sự hợp pháp. Uỷ ban nhân dân thành phố Huế cấp Giấy chứng nhận cho vợ chồng ông Cường bà Hà là đúng quy định nên nhà, đất tại địa chỉ số 23 đường Hai Bà Trưng, phường Vĩnh N, thành phố H không còn thuộc quyền sở hữu của ông T, bà H nữa. Yêu cầu khởi kiện hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 07-10-2013 của nguyên đơn là không đúng quy định, khởi kiện khi chưa có đủ điều kiện khởi kiện nên đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 32/2017/DS-ST ngày 12/10/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố H đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, khoản 1, khoản 4 Điều 91; khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng điểm c khoản 2 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 168, 390, 425, 689, 692, 697, 700 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng điểm a khoản 4, khoản 6 Điều 95, khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng điểm a khoản 5 Điều 27 Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án, Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Ngọc T về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07-10-2013 giữa ông Lê Ngọc T, bà Nguyễn Thị H với bà Lương Thúy L, ông Lê Th, yêu cầu trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và đòi bà Lương Thúy L bồi thường thiệt hại với số tiền là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

2. Về án phí: Nguyên đơn là ông Lê Ngọc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) và án phí có giá ngạch là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng), tổng cộng 2.700.000 đồng (Hai triệu bảy trăm nghìn đồng); trừ vào số tiền tạm ứng án

phí đã nộp là 1.450.000 đồng (Một triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) theo các Biên lai thu số AA/2013/000779 và số AA/2013/000780 ngày 18-3-2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Huế; ông Thiện còn phải nộp thêm 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo theo luật định; đồng thời ban hành Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 632/2017/QĐ-BPKCTT ngày 12/10/2017 hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 220/2016/QĐ-BPKCTT ngày 02/6/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Vào ngày 23/10/2017 và ngày 06/11/2017 nguyên đơn ông Lê Ngọc T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H kháng cáo với nội dung:

- Tuyên bố giao dịch hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ số 23 đường Hai Bà Trưng, Thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 07/10/2013 giữa vợ chồng ông Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị H với vợ chồng ông Lê Th và bà Lương Thúy L là vô hiệu và hợp đồng chuyển nhượng giao dịch ngay tình nhà và đất tại địa chỉ này với ông Nguyễn Đắc C và bà Trần Thị Thu H cũng vô hiệu.

- Buộc ông Lê Th và bà Lương Thúy L phải bồi thường thiệt hại với số tiền 50.000.000 đồng.

- Đồng thời nguyên đơn khiếu nại Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 632/2017/QĐ-BPKCTT ngày 12/10/2017 của Hội đồng xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người khởi kiện ông Lê Ngọc T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Huế giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo và có đề nghị bổ sung là hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Huế. Tiếp tục khiếu nại đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại tính hợp pháp Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 632/2017/QĐ-BPKCTT 12/10/2017 của Hội đồng xét xử sơ thẩm hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 220/2016/QĐ-ADBPKCTT ngày 02/6/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Huế.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu của mình.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý, Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên toà đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng. Quá trình tố tụng và tại phiên toà, các đương sự chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án:

Quá trình tranh tụng tại phiên tòa, một số nội dung quan trọng nhưng cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện, bổ sung được theo quy định tại khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc

thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 378 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 hủy bản án sơ thẩm và giao vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về khiếu nại của nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 141 của Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 632/2017/QĐ-BPKCTT ngày 12/10/2017 của Hội đồng xét xử sơ thẩm hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 220/2016/QĐ-BPKCTT ngày 02/6/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là đúng quy định pháp luật.

[2] Về quyền kháng cáo bản án: Nguyên đơn ông Lê Ngọc T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H kháng cáo bản án đã tuân thủ theo quy định tại các Điều 271; 272 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm trên cơ sở chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa nhận định như sau:

[3] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 23 đường Hai Bà Trưng, phường Vĩnh N, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế vào ngày 07/10/2013 giữa vợ chồng ông Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị H với vợ chồng ông Lê Th và bà Lương Thúy L (sau đây viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng) được lập bằng văn bản và các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để ký kết tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Thừa Thiên Huế, nên phù hợp với quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 689 của Bộ luật dân sự 2005.

[4] Về Nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng là sự thỏa thuận của các bên đương sự nhằm mục đích là lợi ích mà các bên đương sự mong muốn đạt được. Hội đồng xét xử xét thấy: Theo như các chứng cứ và quá trình tranh tụng tại phiên tòa thì các bên đương sự đều thừa nhận vợ chồng bà L ông Th với vợ chồng ông T bà H có quan hệ làm ăn với nhau và ông T bà H có nợ tiền của ông Th bà L. Nên ngày 04/9/2013 hai bên có lập giấy thỏa thuận để giải quyết khoản nợ và trong giấy thỏa thuận này cũng thỏa thuận về việc chuyển nhượng ngôi nhà và quyền sử dụng đất tại 23 Hai Bà Trưng, Thành phố H. Trên cơ sở giấy thỏa thuận này, hai bên thống nhất ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 23 đường Hai Bà Trưng, phường Vĩnh N, thành phố Huế vào ngày 07/10/2013. Do đó, đã tồn tại 02 giao dịch giữa vợ chồng bà L, ông Th với vợ chồng ông T bà H và Hợp đồng chuyển nhượng là giao dịch xảy ra sau khi hai bên đã lập giấy thỏa thuận nợ tiền vào ngày 04/9/2013.

Xét kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Các đương sự thỏa thuận tại tiểu

mục 3 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng như sau: ”*3. Thời hạn thanh toán: Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên đã tự thỏa thuận trả một đợt vào trước ngày 07/10/2013 và chịu trách nhiệm trước pháp luật”*. Các bên đương sự đều khẳng định trước ngày 07/10/2013 hai bên chỉ có thỏa thuận vào ngày 04/9/2013, nguyên đơn cho rằng bị đơn chưa trả tiền; còn bị đơn cho rằng theo thỏa thuận vào ngày 04/9/2013 nên đã nộp số tiền 4.200.000.000 đồng vào tài khoản tại Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Thừa Thiên Huế để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mà vợ chồng ông Thiện đang thế chấp ở đó; tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm lại khai là đã đưa số tiền 4.200.000.000 đồng cho ông T vào ngày 04/9/2013 và ông T đã nộp vào Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Thừa Thiên Huế để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, đồng thời đưa giấy tờ nhà 23 Hai Bà Trưng cho ông Th bà L và cũng trong ngày 04/9/2013 ông Thiện đã viết nhận số tiền 4.200.000.000 đồng vào phần cuối của Giấy thỏa thuận ngày 04/9/2013.

Đây là số tiền rất lớn, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất giữa các đương sự là số tiền 4.200.000.000 đồng trả vào thời gian nào? Không xác minh tại Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Thừa Thiên Huế việc ông Th bà L hay ông T có nộp số tiền 4.200.000.000 đồng vào tài khoản để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mà vợ chồng ông T đang thế chấp ở đó không?. Ngoài ra, cấp sơ thẩm không yêu cầu nguyên đơn nộp bản gốc biên bản thỏa thuận vào ngày 04/9/2013 để đối chiếu với bản gốc mà bị đơn cung cấp vì có sự khác nhau, bởi lẽ tại phần cuối của bản gốc mà bị đơn cung cấp có dòng chữ *“4/9/2013 đã nhận chị Lành 4 tỷ 200.000.000 (bốn tỷ hai) và có gửi 1 giấy nhà 23 Hai Bà Trưng”*. Do đó cần phải đối chất, giám định là chữ viết của ai? Nếu đúng là chữ viết của ông T thì phải làm rõ ông T có nhận của bà L 4.200.000.000 đồng không? và *giấy nhà 23 Hai Bà Trưng* mà ông T giao cho bà L là giấy gì? Vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà UBND Thành phố Huế cấp cho ông Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị H tại địa chỉ 23 Hai Bà Trưng, phường Vĩnh Ninh, thành phố Huế là vào ngày 11/9/2013 sau ngày 04/9/2013.

Như vậy, theo quy định tại tiểu mục 3 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng thì các bên mới thỏa thuận trả một đợt trước ngày 07/10/2013 nhưng vẫn chưa được làm rõ. Đối với số tiền còn lại, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định “*...số tiền 2,8 tỷ đồng được trừ một phần khoản tiền nợ của ông T với vợ chồng bà L ông Th nên tiền chuyển nhượng đã thanh toán đủ”*. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho việc trả số tiền trên là vào thời gian nào? Số tiền là bao nhiêu? Và nếu trừ vào khoản tiền nợ thì khoản nợ nào? Có liên quan gì đến việc trả tiền theo Hợp đồng chuyển nhượng hay không? Có giấy biên nhận tiền hay không? Hoặc các bên có thỏa thuận trừ số tiền nợ vào số tiền chuyển nhượng không? Đồng thời, nếu có sơ sở chứng minh được việc dùng số tiền nợ để trừ vào số tiền chuyển

nhượng nhà và đất, thì Hợp đồng chuyển nhượng có phải là mục đích lợi ích mà các bên mong muốn đạt được hay không?.

[5] Vào ngày 29/7/2015 UBND Thành phố Huế đã xác nhận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại 23 Hai Bà Trưng, phường Vĩnh N, Thành phố H cho vợ chồng ông Lê Th và bà Lương Thúy L. Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cung cấp hồ sơ xin đăng ký xác nhận việc cấp theo Hợp đồng chuyển nhượng để xem xét việc ông Th bà L đã trả hết tiền cho ông T bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng chưa? Có giấy giao nhận tiền không? Có biên bản giao nhận nhà và quyền sử dụng đất không? Ai là người nộp thuế và lệ phí liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng?. Vì: theo quy định tại tiểu mục 2 Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng thì: *"Bên A có nghĩa vụ chuyển giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất chuyển nhượng, kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cho bên B vào ngày 07/10/2013"* và Điều 4 của Hợp đồng chuyển nhượng quy định*:"Phí công chứng hợp đồng, thuế và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng này do bên A chịu trách nhiệm"* (Bên A theo Hợp đồng chuyển nhượng là ông T và bà H).

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện, bổ sung được theo quy định tại khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm theo như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát.

[6] Đối với khiếu nại Quyết định hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 632/2017/QĐ-BPKCTT ngày 12/10/2017 của Hội đồng xét xử sơ thẩm hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời số 220/2016/QĐ-BPKCTT ngày 02/6/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Theo quy định tại khoản 3 Điều 141 Bộ luật Tố tụng dân sự thì khiếu nại này được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét giải quyết bằng một Quyết định.

[7] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm người kháng cáo là nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng về phía nguyên đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 3 Điều 29 Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Hủy bản án Dân sự sơ thẩm số 32/2017/DS-ST ngày 12/10/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế về việc tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" giữa nguyên đơn ông Lê Ngọc T với bị đơn bà Lương Thúy L và chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2, Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Lê Ngọc T và bà Nguyễn Thị H số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 003268 ngày 13/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Huế.

4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh TT Huế;
- Tòa án nhân dân Thành phố Huế;
- VKSND Thành phố Huế;
- Chi cục THADS Thành phố Huế;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA;
- Lưu dán án.

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

Trương Cao Sơn