TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 82/2018/DS – PT
Ngày: 28/02/2018
V/v "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 BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Ông Đoàn Văn Sơn – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 02 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 352/2017/TLPT - DS ngày 15 tháng 12 năm 2017 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 165/2017/DS – ST ngày 05 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2017/QĐ – PT ngày 02 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn: Phạm Thị T*, sinh năm 1973,

Địa chỉ cư trú: khu phố M, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1988, địa chỉ cư trú: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. (Văn bản ủy quyền ngày 07/2/2018)

- *Bị đơn: Huỳnh Thị Lệ T1*, sinh năm 1958,

Địa chỉ cư trú: khu phố M, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Huỳnh Thị Lệ T1.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố B.

Các đương sự có mặt tại tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn Phạm Thị T trình bày:

Vào năm 2010, bà Phạm Thị T có nhận chuyển nhượng nhà và đất của bà Huỳnh Thị Lệ T1 thuộc thửa đất số 524, tờ bản đồ số 50, diện tích 239,1 m^2 (trong đó: đất ở tại đô thị 50 m^2 và đất trồng cây lâu năm 189,1 m^2), tọa lạc phường P, thành phố B với số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Bà T đã giao đủ tiền cho bà T1 số tiền 700.000.000 đồng. Bà T giao tiền cho bà T1 nhiều lần để bà trả nợ, chuộc sổ đỏ để tách đất, chuyển nhượng nhà và đất cho bà T. Bà T không nhớ rõ số tiền cụ thể mỗi lần giao và thời gian giao tiền. Khi nhận tiền, bà T1 có ký nhận vào cuốn sổ của bà T, cuốn sổ này bà T đang giữ.

Vào ngày 08/10/2011, bà T và bà T1 đến Phòng Công chứng số 1 thuộc Sở Tư pháp Bến Tre để làm hồ sơ chuyển nhượng nhà và đất. Trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá đất không có ghi giá nhà vì lúc này bà T1 chưa có Giấy chứng nhận quyền sở hữu Nhà ở. Tại Hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/10/2011, Điều 2 của hợp đồng các bên chỉ ghi 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng) để giảm thuế. Đến ngày 17/11/2011, bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi mua nhà và đất, bà T không có quản lý, sử dụng phần đất này, bà T1 là người quản lý, sử dụng, vì mẹ bà T1 chưa mãn tang, bà T1 xin ở lại một năm. Sau một năm tức năm 2012, bà T yêu cầu bà T1 giao nhà và đất nhưng bà T1 không đồng ý.

Năm 2013, bà T chuyển nhượng phần đất này cho bà Trần Thị Thanh T2, sinh năm 1964, địa chỉ ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre với số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), bà T đã nhận đủ tiền. Đến khi cấp đất cho bà T2 thì bà T1 đã nộp đơn ngăn chặn tại Phòng Tài nguyên và Môi trường nên bà T không chuyển nhượng được cho bà T2, phần đất này hiện nay vẫn do bà T đứng tên quyền sử dụng đất. Nay bà T yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/10/2011 giữa bà Phạm Thị T với bà Huỳnh Thị Lệ T1; buộc bà Huỳnh Thị Lệ T1 phải có nghĩa vụ giao nhà và đất thuộc thửa đất số 524, tờ bản đồ số 50, diện tích 239,1 m^2 (trong đó: đất ở tại đô thị 50 m^2 và đất trồng cây lâu năm 189,1 m^2), tọa lạc phường P, thành phố B cho bà Phạm Thị T quản lý, sử dụng theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Huỳnh Thị Lệ T1 trình bày:

Vào khoảng năm 2010, bà có bán cho bà T căn nhà và đất, nay là thửa đất số 524, tờ bản đồ số 50, tọa lạc tại phường P, thành phố B, giá thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Việc các bên thỏa thuận bán nhà và đất chỉ nói miệng không có làm giấy tờ. Đến nay, bà đã nhận của bà T 670.000.000 đồng (sáu trăm bảy mươi triệu đồng), bà T giao tiền nhiều lần, cụ thể từng lần bà T1 không nhớ, bà chỉ nhớ bà T giao tiền cho bà tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B 03 lần với tổng số tiền 344.000.000 đồng (ba trăm bốn mươi bốn triệu đồng) để bà lấy số tiền này trả nợ cho người được thi hành án và chuộc sổ đỏ ra để chuyển nhượng đất cho bà T, các lần khác các bên giao dịch tại nhà bà T. Số tiền bà T còn nợ lại bà là 330.000.000 đồng (ba trăm ba chục triệu đồng), bà T nói từ từ sẽ thanh toán cho bà.

Vào năm 2011, do bà T biết bà thiếu nợ nhiều nên bà T yêu cầu bà T1 đến Phòng Công chứng số 1 thuộc Sở Tư pháp Bến Tre làm thủ tục chuyển nhượng phần đất trước. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng), tính bình quân 1.000.000 đồng/m^2. Đến ngày 17/11/2011, bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà T1 vẫn là người quản lý, sử dụng phần đất này. Việc bà T cho rằng bà T1 xin ở lại một năm là không đúng sự thật.

Vào năm 2013, khi bà T1 biết bà T chuyển nhượng nhà và đất cho bà T2, thì bà T1 có nộp đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường P với nội dung bà yêu cầu bà T trả số tiền 330.000.000 đồng. Đồng thời, bà nộp đơn ngăn chặn tại Phòng Tài nguyên và Môi trường. Sau đó, bà được biết bà T cũng có đơn kiện bà tại Ủy ban nhân dân phường P với nội dung yêu cầu bà giao nhà và đất. Ủy ban nhân dân thụ lý vụ việc tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Nay bà T1 đồng ý giao nhà và đất cho bà T với điều kiện bà T trả cho bà số tiền 330.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất theo quy định của pháp luật, tính từ ngày ký hợp đồng cho đến ngày xét xử. Khi bà T trả tiền đầy đủ, bà xin lưu cư 04 tháng.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố B đưa vụ án ra xét xử, tại Bản án số 165/2017/DS – ST ngày 05 tháng 10 năm 2017 đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng số 186, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 08/10/2011 giữa bà Huỳnh Thị Lệ T1 với bà Phạm Thị T là đúng quy định của pháp luật.

2. Buộc bà Huỳnh Thị Lệ T1 phải giao nhà và đất thuộc thửa đất số 524, tờ bản đồ số 50, diện tích 239,1 m^2 (Trong đó: đất ở tại đô thị 50 m^2 và đất trồng

cây lâu năm 189,1 m^2), tọa lạc phường P, thành phố B cho bà Phạm Thị T quản lý, sử dụng có tứ cận như sau:

- Bắc giáp đất bà Hoàng Thị B và Nguyễn Thế D;

- Nam giáp đất ông Lý Phong V;

- Đông giáp đất Võ Thị Ngọc A và Nguyễn Văn K;

- Tây giáp lộ hẻm.

(Có họa đồ kèm theo).

Bà Huỳnh Thị Lệ T1 được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc bà Phạm Thị T phải bồi thường thiệt hại cây trồng trên đất gồm 01 (một) cây dừa đã cho trái, 02 (hai) cây xoài đã cho trái và hỗ trợ chi phí di dời 02 (hai) cây mai trồng ngoài đất cho bà Huỳnh Thị Lệ T1 với số tiền là 2.800.0000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiên lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/10/2017 bà Huỳnh Thị Lệ T1 kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung kháng cáo toàn bộ bản án số 165/2017/DS – ST ngày 05 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Ngày 23/10/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố B kháng nghị, tại quyết định kháng nghị phúc thẩm số 09/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/10/2017 yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Huỳnh Thị Lệ T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của bà T1, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng trong quá trình tố tụng, Tòa án và những người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: trong quá trình tố tụng bà T không có ủy quyền cho ai tham gia tố tụng nhưng Tòa sơ thẩm vẫn tiến hành giải quyết

vắng mặt bà T là vi phạm; nội dung đơn khởi kiện ngày 28/6/2016 của bà Phạm Thị T yêu cầu bà Huỳnh Thị Lệ T1 giao diện tích đất 239,1 m^2 thuộc thửa 524, tờ bản đồ 50 nhưng tòa sơ thẩm tuyên buộc bà T1 giao nhà, đất là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tòa sơ thẩm xác định thiếu tư cách tố tụng của anh Phạm Công N (con bà T1, người đang sinh sống ở căn nhà trên đất) là thiếu sót; hai bên đương sự tranh chấp về số tiền thực tế của hợp đồng chuyển nhượng, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà T nộp quyển sổ có chữ ký của bà T1 và anh N (con bà T1), đây là chứng cứ mới phát sinh cần đối chất làm rõ, từ đó yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện của bà Phạm Thị T ngày 28/6/2016, nguyên đơn trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Phạm Thị T. Bà T không ủy quyền cho ai tham gia tố tụng mà Tòa sơ thẩm vẫn tiến hành giải quyết vắng mặt bà T và xác định anh Nguyễn Trung T là người đại diện hợp pháp cho bà T là vi phạm tố tụng.

[2] Tại biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 11/8/2016 và tại phiên tòa hôm nay, bà T1 trình bày hiện tại có bà T1 và con bà là anh Phạm Công N đang sinh sống trên căn nhà đang tranh chấp. Bà T1 trình bày ngoài phần đất tranh chấp, bà không còn đất nào khác. Tại phiên tòa hôm nay, anh T là người đại diện theo ủy quyền của bà T cũng thừa nhận hiện nay có anh N cùng sinh sống với bà T1 trên căn nhà tranh chấp. Cấp sơ thẩm không xác định tư cách tố tụng của anh N là thiếu sót.

[3] Về nội dung: Ngày 08/10/2011, bà Huỳnh Thị Lệ T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 524, tờ bản đồ số 50, diện tích 239,1 m^2 tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho bà Phạm Thị T, số tiền chuyển nhượng là 230.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1 thuộc Sở Tư pháp Bến Tre. Theo bà T thì giá chuyển nhượng thực tế là 700.000.000 đồng, bà đã giao đủ số tiền nêu trên cho bà T1, giao nhiều lần, không có biên nhận nhưng mỗi lần giao tiền thì bà T1 có ký vào sổ của bà T. Ngày 17/11/2011 bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Bà T1 cũng thống nhất có ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và nhà ở cho bà T. Nhưng theo bà T1, giá chuyển nhượng là 01 tỷ đồng. Bà T1 đã nhận 670.000.000 đồng, nhận nhiều lần. Bà T1 sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao nhà cho bà T nếu bà T trả tiếp cho bà số tiền còn lại là 330.000.000 đồng. Xét

thấy, sự việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 524, tờ bản đồ số 50, diện tích 239,1 m^2 tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre các bên đều thừa nhận. Tại biên bản hòa giải ngày 24/5/2013 tại Ủy ban nhân dân phường P, thành phố B, bà T trình bày số tiền chuyển nhượng là 900.000.000 đồng nhưng đơn khởi kiện bà cho rằng số tiền chuyển nhượng là 700.000.000 đồng do bà nhầm lẫn. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp chứng cứ là quyển sổ có chữ ký của bà T1 và anh N. Thấy rằng đây là chứng cứ mới phát sinh cần đối chất làm rõ để có căn cứ xác định số tiền thực tế của hợp đồng chuyển nhượng. Từ những phân tích trên, xét thấy cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Do bản án bị hủy nên bà T1 không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Lệ T1. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố B.

Hủy bản án dân sự số 165/2017/DS – ST ngày 05 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Lệ T1 không phải nộp. Hoàn tạm ứng án phí đã nộp cho bà Huỳnh Thị Lệ T1 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0013168 ngày 18/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Ngọc Hương