

Bản án số: 55/2019/ DS-PT
Ngày: 10/4/2019
Về/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 KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Út Mẫn

Bà Ngô Thị Minh Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Trương Thanh Triều - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 04 và 10 tháng 4 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2019/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh K bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 85/2019/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vương Đức A, sinh năm: 1979, có mặt

Địa chỉ: ấp V, xã Vĩnh H, huyện C, tỉnh K.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Vương Đức A có Luật sư Tiêu Tường Thái – Văn phòng luật sư Tường Thái, đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang, có mặt

- Bị đơn: 1. Bà Hồ Thị Bé T (Tự G), sinh năm: 1960, có mặt

2. Ông Lưu Văn L; Sinh năm: 1960, vắng mặt

Địa chỉ: ấp M, xã B, huyện C, tỉnh K

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có Luật sư Nguyễn Văn Bảo – Văn phòng luật sư Hùng Anh, đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Hồ Thị Bé T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Vương Đức A trình bày: Qua sự giới thiệu của ông Vương Văn Phước, vào ngày 21/01/2017 ông có làm giấy tay nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây được viết tắt là CNQSD đất) và nhàn với ông L b à T, thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 30, diện tích 22,5m², tọa lạc tại ấp M, xã B, huyện C, tỉnh K theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất) số CC 035088 do Ủy ban nhân dân (sau đây được viết tắt là UBND) huyện C, tỉnh K cấp ngày 08/6/2017 cho bà Hồ Thị Bé T đứng tên, giá chuyển nhượng là 530.000.000đ, ông đặt cọc trước số tiền là 200.000.000đ, khi nào hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng thì sẽ trả đủ số tiền còn lại và vợ chồng bà Bé T, ông L có trách nhiệm giao nhà và đất cho ông sử dụng. Nếu ông vi phạm hợp đồng thì sẽ bị mất số tiền cọc là 200.000.000đ, ngược lại nếu vợ chồng bà Bé T, ông L vi phạm hợp đồng thì bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc 200.000.000đ, tổng cộng là 400.000.000đ. Đến ngày 03/3/2017, ông đưa tiếp cho bà Bé T, ông L số tiền là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng), tổng cộng ông đã giao cho vợ chồng bà Bé T, ông L số tiền là 230.000.000đ (Hai trăm ba mươi triệu).

Sau khi làm giấy và giao số tiền 230.000.000đ, ông đã nhiều lần yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định nhưng vợ chồng bà Bé T, ông L cứ hẹn mà không thực hiện hợp đồng. Do bà Bé T, ông L cố tình gây khó khăn nên ông yêu cầu hủy hợp đồng CNQSD đất ngày 21/01/2017. Đồng thời yêu cầu bà Bé T, ông L có trách nhiệm trả lại cho ông số tiền đặt cọc là 200.000.000đ và bồi thường 200.000.000đ, tổng số tiền là 400.000.000đ và số tiền nhận thêm là 30.000.000đ. Tổng cộng ông A yêu cầu bà Bé T, ông trả cho ông số tiền là 430.000.000đ (bốn trăm ba mươi triệu đồng), ông sẽ giao trả lại giấy CNQSD đất cho bà Bé T.

Bị đơn bà Hồ Thị Bé T trình bày: Bà thống nhất như lời khai của ông A về hợp đồng chuyển nhượng cũng như thỏa thuận trong hợp đồng bằng giấy tay ngày 21/01/2017 là đúng, tuy nhiên tại thời điểm làm giấy tay thì mẹ bà là Trương Thị Nhàn đứng tên trong giấy CNQSD đất, đến ngày 08/6/2017 thì bà làm thủ tục hưởng thừa kế nên bà được cấp đổi và đứng tên trên giấy CNQSD đất số CC 035088, thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 30, diện tích 22,5m², đất tọa lạc tại ấp M, xã B, huyện C, tỉnh K. Giá chuyển nhượng là 530.000.000đ, bà đã nhận của ông A số tiền cọc là 200.000.000đ, đến ngày 03/3/2017 vợ chồng bà có mượn thêm của ông A số tiền là 30.000.000đ. Tổng cộng, vợ chồng bà đã nhận của ông A là 230.000.000đ. Sau khi nhận tiền thì vợ chồng bà định đến văn phòng công chứng để làm thủ tục sang tên cho ông A, nhưng do chị em bà đứng ra tranh chấp diện tích đất này, nên bà không thể thực hiện hợp đồng, dẫn đến tranh chấp cho đến nay.

Nay bà thống nhất hủy hợp đồng CNQSD đất bằng giấy tay ngày 21/01/2017 giữa vợ chồng bà với ông A. Bà đồng ý trả lại số tiền đã nhận của ông A là

230.000.000đ và đồng ý bồi thường tiền đặt cọc cho ông A là 200.000.000đ theo như thỏa thuận đã cam kết, nhưng do khó khăn nên xin bồi thường cho ông A số tiền là 50.000.000đ. Tổng cộng, bà đồng ý trả cho ông A số tiền là 280.000.000đ. Hiện nay gia đình bà vẫn quản lý và sử dụng nhà đất nêu trên, nên bà không yêu cầu gì

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/7/2018 bị đơn ông Lưu Văn L trình bày:
Ông L thống nhất theo lời trình bày của bà Bé T, ông L xác nhận số tiền mà vợ ông chuyển nhượng đất cho ông A thì ông có biết và có sử dụng chung. Nay Ông đồng ý trả lại cho ông A số tiền là 230.000.000đ và bồi thường là 50.000.000đ.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2018/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh K đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Đức A.
2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay, ngày 21/01/2017 giữa ông Vương Đức A với vợ chồng bà Hồ Thị Bé T và ông Lưu Văn L.
3. Buộc vợ chồng bà Hồ Thị Bé T và ông Lưu Văn L có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Vương Đức A số tiền 230.000.000đ.
4. Buộc vợ chồng bà Hồ Thị Bé T và ông Lưu Văn L có trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông Vương Đức A số tiền 200.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng.

Tổng cộng Bà Hồ Thị Bé T và ông Lưu Văn L có trách nhiệm liên đới trả cho ông Vương Đức A tổng số tiền là 430.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí lẽ suất chậm trả và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Ngày 23/10/2018 bà Hồ Thị Bé T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, buộc ông Vương Đức A phải trả tiếp cho bà 300.000.000 đồng, còn nếu ông A không trả số tiền 300.000.000 đồng thì bà không đồng ý giao đất và ông An phải chịu bỏ cọc 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thống nhất như bản án sơ thẩm; Bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Đồng thời, các đương sự đều thống nhất số tiền 30.000.000đ là tiền vay.

Ngoài ra, phía bị đơn cũng như Luật sư bị đơn cho rằng tại cấp sơ thẩm khi xét xử lần đầu là hội thẩm Nguyễn Văn Kiệt nhưng khi xét xử lần thứ 02 là hội thẩm Nguyễn Văn Kiện, tại biên bản phiên tòa lần thứ 02 Hội đồng xét xử (HĐXX) sơ thẩm không quay lại thủ tục xét xử từ đầu mà tiếp tục phiên tòa và cho Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến sau đó vào nghị án, tuyên án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; Mặt khác, HĐXX hoãn phiên tòa lần đầu nhưng trong hồ sơ không có biên bản nghị án về việc hoãn phiên tòa, biên bản nghị án không ghi ngày giờ bắt đầu và kết thúc; Cấp sơ thẩm giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trương Thị Nh (là mẹ bà T), tại thời điểm ký kết hợp đồng thì bà Nh đã chết nhưng không đưa những người con của bà Nh với tư cách là có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng. Sau đó,

bà T được sang tên trên giấy chứng nhận từ bà Nh, nhưng cấp sơ thẩm chưa xem xét việc cấp giấy cho bà Nh có đúng trình tự hay không để đưa Ủy ban nhân dân huyện vào tham gia tố tụng. Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị hủy án sơ thẩm.

Luật sư cũng như phía nguyên đơn cho rằng, tại phiên tòa sơ thẩm xét xử lần thứ 01 thì HĐXX đã hỏi đầy đủ ý kiến, đến lần thứ 02 thì không ai có ý kiến về việc thay đổi HĐXX cũng như các đương sự không có ý kiến gì thêm nên chủ tọa cho Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến sau đó thì nghị án và tuyên án, mặc dù có vi phạm tố tụng nhưng chỉ cần rút kinh nghiệm mà không cần hủy án, về những người liên quan như phía bị đơn trình bày thì không cần thiết đưa vào tham gia tố tụng do không có liên quan trong vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận: Thẩm phán, hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Về hướng giải quyết vụ án: Nhận thấy Cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, tuy nhiên do cấp sơ thẩm không tuân thủ theo khoản 2 Điều 226 Bộ luật Tố tụng dân sự, vi phạm nguyên tắc xét xử làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của đương sự, ngoài ra còn vi phạm do việc xem xét thẩm định tại chỗ chưa đầy đủ, xác định quan hệ pháp luật trong vụ án còn thiếu, vì vậy cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà không thể khắc phục được nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, tuyên hủy bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa: Căn cứ vào kết quả tranh tụng tố tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng, bị đơn ông Lưu Văn L không có đơn kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập phiên tòa lần thứ hai hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt.

[2] Về thủ tục tố tụng, xét thấy qua lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm và biên bản phiên tòa ngày 16/10/2018 Hội thẩm nhân dân Nguyễn Văn Kiệt thay cho Hội thẩm nhân dân Nguyễn Văn Kiệt, ông Kiệt không phải là hội thẩm nhân dân dự khuyết nhưng phiên tòa lần 02 xét xử vào ngày 16/10/2018 chủ tọa đã không xét xử vụ án lại từ đầu mà tiếp tục phần tranh tụng cho Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau đó thì nghị án và tuyên án là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 226 Bộ luật TTDS, bên cạnh đó tại Điều 11 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định khi biểu quyết về quyết định giải quyết vụ án, Hội thẩm nhân dân ngang quyền với Thẩm phán. Như vậy, Hội thẩm Kiệt

chỉ tham gia xét xử sau phần hỏi và tranh luận thì không thể có một quan điểm chính xác để biểu quyết khi nghị án. Vì vậy, việc nghị án và ra bản án không khách quan làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngoài ra, HĐXX nghị án quyết định hoãn phiên tòa nhưng không lập thành văn bản; Bản án nghị án không thể hiện thời gian bắt đầu và kết thúc là chưa đúng quy định.

[3] Xét thấy các bên ký kết hợp đồng ngày 21/01/2017 và sau đó phát sinh tranh chấp, vì tại thời điểm này Bộ luật dân sự năm 2015 đã có hiệu lực thi hành, nhưng HĐXX sơ thẩm lại áp dụng điều khoản chuyển tiếp tại Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 để áp dụng các điều luật được quy định tại Bộ luật dân sự 2005 là không đúng.

[4] Về quan hệ pháp luật: Trong vụ án này, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (có tài sản gắn liền là căn nhà) để đòi lại số tiền đặt cọc, yêu cầu bồi thường và số tiền cho vay là 30.000.000đ. Đây là vụ án có nhiều quan hệ pháp luật, tuy nhiên cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa chính xác, vì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng tài sản bao gồm nhà đất và hợp đồng vay tài sản, do xác định sai quan hệ pháp luật nên dẫn đến việc vận dụng áp dụng pháp luật là không chính xác khi giải quyết vụ án.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng do bị đơn không giao đầy đủ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền là căn nhà (gồm toàn bộ căn nhà cất trên đất và nhà sàn nối liền cất trên sông) nên phát sinh tranh chấp, nguyên đơn có 02 yêu cầu: Thứ nhất yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, thứ hai nếu bị đơn không đồng ý thì yêu cầu hủy hợp đồng. Tòa án cũng đã ra quyết định buộc các bên tiếp tục thực hiện quy định về hình thức của giao dịch, do vậy cần xác định tài sản tranh chấp trong vụ án là quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất, nhưng khi tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ theo biên bản ngày 16/4/2018 thì Tòa án chỉ đo đạc xem xét phần diện tích đất là 22,5m² và tài sản trên phần đất này mà không đo đạc xem xét căn nhà sàn nối liền cất trên sông để thẩm định giá trị tài sản trong trường hợp xác định lỗi, xem xét bồi thường là còn thiếu sót.

[6] Xét về nội dung vụ án: Mặc dù các đương sự đều thừa nhận khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì ông A có đặt cọc số tiền là 200.000.000đ, tuy nhiên cấp sơ thẩm cần thu thập thêm chứng cứ về việc bà B chuyển nhượng diện tích đất 22,5m² gắn liền với căn nhà trên diện tích đất này hay bà B chuyển nhượng đất và toàn bộ căn nhà (gồm cả phần nhà sàn), do vậy cần phải cho các bên đối chất cũng như thu thập thêm lời khai của những người làm chứng biết sự việc liên quan đến vấn đề này để xem xét đánh giá lại nội dung vụ án là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” hay “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, để từ đó xác định lỗi cũng như hậu quả pháp lý cho việc giải quyết vụ án được to án diện.

Những sai sót của cấp sơ thẩm về thủ tục tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cũng như về mặt nội dung là có thiếu sót. Sau khi thảo luận, HĐXX thống nhất chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị Bé T và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh K, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh K, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh K. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh K xét xử sơ thẩm lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2- Về án phí dân sự: Nghĩa vụ nộp án phí được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh K;
- TAND huyện C;
- THA dân sự huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đặng Thị Bích Vân

