

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

Bản án số: 65/2024/DS-PT
Ngày: 30-01-2024
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 LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thu

Các Thẩm phán:

Ông Lê Hùng Cường

Bà Trần Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 30 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 473/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 178/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 866/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Ấp 4, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn V, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số nhà 88A/5, ấp V, xã D, huyện C, tỉnh Long An (Giấy ủy quyền ngày 14 tháng 4 năm 2023).

- Bị đơn:

1. Ông Hồ Văn Tr, sinh năm 1955;

2. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1956;

Cùng địa chỉ: huyện lộ 31, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng công chứng Trần Ngọc Xuân T;

Địa chỉ: Số 07, đường Đ, ấp P, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An.

2. Ông Trương Văn M, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số nhà 220/8, ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An- Chủ hộ kinh doanh cá thể A.Tám M.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn M: Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số nhà 1/6A, khu phố H, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An (Giấy ủy quyền ngày 14 tháng 02 năm 2023).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Kim H - Nguyên đơn.

(Ông V, bà H (sinh năm 1985), ông Tr và bà L có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 03-02-2023, trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H do ông Trần Văn V đại diện trình bày:

Vào ngày 02 tháng 8 năm 2022, bà H thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn Tr và bà Huỳnh Thị L quyền sử dụng đất thửa số 192, diện tích 300m², loại đất ở tại nông thôn, tờ bản đồ số 3, cùng căn nhà cấp 4 gắn liền với đất thửa đất nêu trên, đất tọa lạc ấp Bình Thới 2, xã Thuận Mỹ, huyện Châu Thành, tỉnh Long An, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH12407, do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An cấp ngày 29 tháng 9 năm 2021, số tiền chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2583, quyền số 02-2022/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Trần Ngọc Xuân T.

Bà H đã giao cho ông Hồ Văn Tr và bà Huỳnh Thị L đủ số tiền mua bán nhà đất nêu trên, bà H đã nhận nhà đất xong, đồng thời bà H có giao cho ông Tr và bà L thuê lại căn nhà để ở với số tiền là 500.000 đồng/tháng, thời gian thuê do hai bên tự thỏa thuận theo giấy thỏa thuận thuê nhà ngày 02 tháng 8 năm 2022. Giữa tháng 01 năm 2023, ông Hồ Văn Tr và bà Huỳnh Thị L không trả tiền thuê nhà cho bà H, nên bà H không cho ông Tr và bà L ở nữa.

Đến ngày 27 tháng 12 năm 2022, bà H tiếp tục thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn Tr và bà Huỳnh Thị L quyền sử dụng đất thửa số 153, diện tích 312,5m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp Bình Thới 2, xã Thuận Mỹ, huyện Châu Thành, tỉnh Long An, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH12408 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An cấp ngày

29 tháng 9 năm 2021 với số tiền là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, hợp đồng hai bên thỏa thuận ghi số tiền chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có số công chứng 4020, quyền số 02-2022/TP/CC-SCC/HĐGD của văn phòng công chứng Trần Ngọc Xuân T.

Sau đó, bà H nộp hồ sơ để đăng ký quyền sử dụng đối với các phần đất nhận chuyển nhượng nêu trên tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, thì bị Tòa án nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, nên bà H không thể thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất được. Hiện nay, bà H đang quản lý và sử dụng 02 thửa đất nêu trên và nhà trên đất.

Nay, bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông Tr và bà L, đối với thửa đất số 192, diện tích 300 m², loại đất ở tại nông thôn, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã Thuận Mỹ và các tài sản trên đất; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông Tr và bà L, đối với thửa 153, diện tích 312,5 m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã Thuận Mỹ; hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với các thửa đất mà bà H nhận chuyển nhượng nêu trên. Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Hồ Văn Tr và bà Huỳnh Thị L không tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm nên không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Văn M trình bày: Ông M không đồng ý với yêu cầu của bà H, vì ông Tr và bà L còn nợ ông M tiền mua bán thức ăn chăn nuôi, ông M đã yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo việc thi hành án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 178/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 138, 147, 157, 165, 235, 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 468, các Điều 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 12, 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng có hiệu lực đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02 tháng 8 năm 2022, giữa bà Nguyễn Thị Kim H với ông Hồ Văn Tr và bà Huỳnh Thị L, đối với thửa đất số 192, diện tích 300 m², loại đất ở tại nông thôn, tờ bản đồ số 3 xã Thuận Mỹ, số công chứng là 2583, quyền số 02-2022/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Trần Ngọc Xuân T và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 12 năm 2022, giữa bà Nguyễn Thị Kim H với ông Hồ Văn Tr và bà Huỳnh Thị L, đối với thửa đất số 153, diện tích 312,5 m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ số 3 xã Thuận Mỹ, số công chứng

4020, quyền số 02-2022/TP/CC-SCC/HĐGD của văn phòng công chứng Trần Ngọc Xuân T.

Ông Hồ Văn Tr và bà Huỳnh Thị L có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim H số tiền chuyển nhượng đất của hai hợp đồng là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10-10-2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đơn kháng cáo của bà H trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Xét thấy cấp sơ thẩm căn cứ vào Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2022 ngày 29-12-2022 “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ”, người yêu cầu áp dụng là ông Trương Văn M (Ông M không đồng ý với yêu cầu của bà H, vì ông Tr và bà L còn nợ ông M tiền mua bán thức ăn chăn nuôi, ông M đã yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo việc thi hành án.

Thẩm phán giải quyết vụ án không thu thập Thông báo thụ lý, kết quả giải quyết vụ việc ông M khởi kiện ông Hồ Văn Tr vào thời điểm nào, việc khởi kiện trên trước hay sau việc ông Tr chuyển nhượng đất cho bà H sinh năm 1985.

Tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã thu thập Bản án có hiệu lực pháp luật giữa ông M và ông Tr – Bản án số 13/2023/DS-ST ngày 03-3-2023 (thể hiện vụ án được thụ lý ngày 26-12-2023 là trước ngày bà H nhận chuyển nhượng thửa đất thổ nhưng sau ngày bà H nhận chuyển nhượng thửa đất lúa).

Chỉ căn cứ vào quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 29-12-2022 được nêu trong Bản án số 13/2023/DS-ST ngày 03-3-2023, Bản án sơ thẩm giữa bà H và ông Tr đã tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là chưa giải quyết toàn diện vụ án bởi các lẽ sau:

Nguyên đơn có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét các hợp đồng chuyển nhượng giữa các đương sự có hiệu lực pháp luật hay vô hiệu để công nhận hoặc

tuyên vô hiệu. Nếu công nhận thì phải xem xét diện tích thực tế (đo đạc), vị trí đất công nhận đồng thời cũng cần phải căn cứ vào bản trích đo; nếu vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và tuyên trả lại đất mới phù hợp (vì bà H đang quản lý nhà và đất). Nhưng cấp sơ thẩm không tuyên trả đất và cũng không xác định các hợp đồng đương sự ký kết là vô hiệu.

Việc giải quyết của cấp sơ thẩm chưa toàn diện, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Để đảm bảo hai cấp xét xử cũng như quyền kháng cáo của đương sự đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự hủy bản án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H đúng theo quy định tại các điều 272, 273 và 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Bà H kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Ngọc Xuân T, ông Trương Văn M do bà Nguyễn Thị Kim H (sinh năm 1970) đại diện có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 02 tháng 8 năm 2022, bà Nguyễn Thị Kim H có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn Tr và bà Huỳnh Thị L thửa đất số 192, có diện tích 300 m², loại đất ở tại nông thôn, tờ bản đồ số 3 xã Thuận Mỹ, số tiền chuyển nhượng đất là 400.000.000 đồng, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 2583, quyền số 02-2022/TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Trần Ngọc Xuân T.

[4] Ngày 27 tháng 12 năm 2022, bà Nguyễn Thị Kim H có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn Tr và bà Huỳnh Thị L thửa đất số 153, có diện tích 312,5 m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ số 3 xã Thuận Mỹ, số tiền chuyển nhượng đất là 100.000.000 đồng, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 4020, quyền số 02-2022/TP/CC-SCC/HĐGD của văn phòng công chứng Trần Ngọc Xuân T.

[5] Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai nên chưa có hiệu lực.

[6] Ông Trương Văn M - Chủ hộ kinh doanh Đại lý A.Tám M khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản đối với ông Hồ Văn Tr, bà Huỳnh Thị L được Tòa án nhân dân huyện Châu Thành thụ lý số 332/2022/TLST-DS ngày 26-12-2022. Ông M có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ngày 29 tháng 12 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 14/2022/QĐ-BPKCTT, áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” đối với thửa đất số 192 và thửa đất số 153 nêu trên, do ông Hồ Văn Tr đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[7] Để giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà H, Tòa án cấp sơ thẩm phải xem xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02 tháng 8 năm 2022 và ngày 27 tháng 12 năm 2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim H với ông Hồ Văn Tr và bà Huỳnh Thị L để công nhận hợp đồng hoặc tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[8] Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ nhận định các thửa đất số 192 và thửa đất số 153 đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và buộc ông Tr và bà L có nghĩa vụ trả lại cho bà H số tiền chuyển nhượng đất của hai hợp đồng với số tiền 500.000.000 đồng là chưa giải quyết triệt để vụ án.

[9] Bởi lẽ, cùng ngày 02 tháng 8 năm 2022, bà H ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà thì ông Tr và bà L cũng ký với bà H về việc thuê lại nhà để ở với giá 500.000 đồng/tháng nhưng thực tế hiện nay ông Tr và bà L không còn thuê để ở. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18-8-2023; Biên bản hòa giải ngày 31-7-2023 và tại phiên tòa phúc thẩm bà H, ông Tr và bà L đều thống nhất trình bày, ông Tr, bà L có chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 192 và nhà trên đất giá 400.000.000 đồng; thửa đất số 153, giá 300.000.000 đồng. Ông Tr, bà L đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, đã nhận đủ số tiền tổng cộng là 700.000.000 đồng và đã giao nhà và hai thửa đất số 192, 153 cho bà H quản lý, sử dụng. Bản án sơ thẩm buộc ông Tr, bà L trả lại tiền cho bà H nhưng không buộc bà H trả lại đất và tài sản trên đất cho ông Tr và bà L là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[10] Trong vụ án này cần làm rõ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công nhận được hay không hay hợp đồng vô hiệu. Nếu công nhận hợp đồng thì đất ở vị trí nào, diện tích đo đạc thực tế là bao nhiêu; nếu hợp đồng vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, xác định thiệt hại và bồi thường thiệt hại (nếu có). Giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không trưng cầu cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc các thửa đất số 192, 153 nên không thể xác định được diện tích thực tế, vị trí thửa đất trên thực địa và giá trị quyền sử dụng đất.

[11] Việc thu thập Mảnh trích đo bản đồ địa chính là cần thiết để công nhận hoặc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập. Do việc thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[12] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông Tr và bà L là người cao tuổi và cho miễn án phí dân sự sơ thẩm là không đúng. Bởi vì, ông Tr và bà L không có đơn đề nghị miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[13] Phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm

Do hủy bản án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị Kim H kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 178/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành;

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm;

Về tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm

Bà Nguyễn Thị Kim H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà H số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0003728 ngày 11-10-2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Thu

