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

Bản án số: 170/2017/DS-PT
Ngày: 20/9/2017
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 KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Lâm Sơn

Các Thẩm phán: Ông Phạm Đình Thi

Ông Nguyễn Thành Tấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Vân.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang *tham gia phiên tòa:* Ông Trịnh Văn Đương - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 68/2017/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2017, về tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 33/2016/DS-ST ngày 27/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 139/2017/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1977 (Có mặt)

HKTT: Khu phố C, thị trấn D, huyện P, tỉnh kiên Giang.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Bùi Hồng Đ - Văn phòng Luật sư Bùi Đ và cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Lý Nguyệt N, sinh năm 1978 (Có mặt)

HKTT: Quận B, thành phố L Xuyên, tỉnh An Giang.

Địa chỉ: Khu phố M, thị trấn D, huyện P, tỉnh kiên Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* NLQ, sinh năm 1979 (Vắng mặt).

HKTT: Ấp B, xã T, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Lý Nguyệt N - Bị đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn* ông *Nguyễn Minh H trình bày:* Vào ngày 06/6/2015, ông có thỏa thuận chuyển nhượng của bà Nguyễn Lý Nguyệt N lô đất có diện tích 8.117,34m^2 (dài 193,27m x rộng 42m), diện tích đất này là một phần của thửa đất số 65, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp Đ, xã B, huyện P, do NLQ đứng tên trên sơ đồ (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), NLQ ủy quyền cho bà N, theo giấy ủy quyền số 2773, quyển số 05, ngày 18/5/2015, giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, bà N đã nhận đủ số tiền 1.200.000.000 đồng vào ngày 06/6/2015.

Sau khi chuyển nhượng ông canh tác thì xảy ra tranh chấp với ông Tỷ, ông Tỷ cho rằng đất này là của ông nên không cho ông canh tác. Ông yêu cầu bà N và NLQ đến khu đất để giải quyết thì bà N và NLQ lại chỉ cho ông lô đất khác không cùng vị trí với lô đất mà ông đã coi ban đầu và thỏa thuận chuyển nhượng trước đây, mà thực chất thửa đất số 65, tờ bản đồ số 23 ở vị trí khác; sau khi tìm hiểu ông được biết là đất của Bộ quốc phòng quản lý nên không được phép chuyển nhượng, do đó ông không thể nhận lô đất này được.

Sau nhiều lần thượng lượng không được nên ông yêu cầu bà N hủy hợp đồng và trả lại tiền cho ông, bà N hứa giao đất khác có cùng giá trị với số tiền là 1.200.000.000 đồng, nhưng không thực hiện, thời gian kéo dài tới nay đã hơn 08 tháng, nhưng bà N không thực hiện.

Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà N lập ngày 06/6/2015 và buộc bà N phải trả lại cho ông H số tiền đã nhận là 1.200.000.000 đồng và lãi suất cơ bản của Ngân hàng là 0,75%/tháng tính từ ngày 06/6/2015 đến ngày Tòa án xét xử.

* *Bị đơn bà Nguyễn Lý Nguyệt N trình bày:* Bà và ông H lập hợp đồng mua bán đất ngày 06/6/2015 và bà đã nhận đủ số tiền 1.200.000.000 đồng của ông H như ông H trình bày là đúng. Thửa đất này do bà nhận chuyển nhượng của NLQ, NLQ đã làm giấy ủy quyền ngày 18/5/2015 cho bà, sau đó bà chuyển nhượng lại cho ông H nhưng đến nay NLQ vẫn chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà và đã bỏ địa phương đi nơi khác nên bà không thể làm thủ tục giao đất cho ông H. Việc mua bán đất này bản thân bà cũng bị NLQ lừa nên hiện nay bà không còn tiền trả lại cho ông H. Khi nào bà bán được đất hoặc đất quy hoạch được bồi thường thì bà sẽ trả lại tiền gốc và tiền lãi cho ông H.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* NLQ không có lời trình bày trong quá trình giải quyết ở Tòa án cấp sơ thẩm.

* Tại bản án sơ thẩm số 33/2016/DS-ST ngày 27/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện P đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh H đối với bà Nguyễn Lý Nguyệt N;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/6/2015 giữa bà Nguyễn Lý Nguyệt N với ông Nguyễn Minh H, về việc chuyển nhượng diện tích đất 8.117,34m^2, thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 23, tại ấp Đ, xã T, huyện P;

- Buộc bà Nguyễn Lý Nguyệt N phải hoàn trả cho ông Nguyễn Minh H số tiền 1.200.000.000 đồng *(Một tỷ hai trăm triệu đồng)* và lãi suất là 123.300.000 đồng *(Một trăm hai mươi ba triệu, ba trăm nghìn đồng)*;

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

* Ngày 12/8/2016 bà Nguyễn Lý Nguyệt N có đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm và Tòa án cấp sơ thẩm không đưa NLQ vào tham gia để giải quyết là bỏ sót một người, chưa xem xét hết tình tiết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xâm phạm đến quyền lợi của bà. Nay bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết thỏa đáng cho bà.

* Ngày 09/8/2016 Viện kiểm sát nhân dân huyện P ban hành quyết định kháng nghị số 03/QĐ-KNPT-DS, với nội dung yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm theo trình tự phúc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P do vi phạm, thiếu sót về áp dụng pháp luật, tố tụng, nội dung giải quyết vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự trong vụ án.

Về thủ tục tố tụng, phía người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan NLQ có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện và yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Luật sư Điệp tranh luận cho rằng việc các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 8.117,34m^2 nhưng thực tế không có đất, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét thẩm định tại chỗ và định giá được, việc tính lãi của Tòa án cấp sơ thẩm đối với số tiền NLQ đưa cho bà N là phù hợp, vì ông H chỉ yêu cầu bà N trả lại tiền và tính tiền lãi suất cơ bản, đề nghị Hội đồng xét xử bác nội dung kháng cáo của bà N và bác Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Phía bị đơn kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đưa NLQ vào tham gia tố tụng trong vụ kiện và hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang có ý kiến vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P và nêu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử xử chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà N, chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P và hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Lý Nguyệt N cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên liên quan đến NLQ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa NLQ vào tham gia để giải quyết là bỏ sót. Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có đưa NLQ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án có niêm yết các văn bản tố tụng nhưng NLQ không gửi bản tự khai hoặc đến Tòa án để tham gia tố tụng tại Tòa án. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà N.

[2] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán ngày 06/6/2015, buộc bà N trả cho ông số tiền 1.200.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật. Xét thấy, yêu cầu tính lãi của ông H không nêu cụ thể số tiền, lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm hướng dẫn ông H sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện theo quy định Điều 169 Bộ luật tố tụng dân sự, sau đó ban hành thông báo cho ông H nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu của ông H. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại thông báo cho ông H nộp tiền tạm ứng án phí không giá ngạch 200.000 đồng là vi phạm khoản 1, khoản 4 Điều 25 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/2/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[3] Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự đều thể hiện các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 8.117,34m^2, nằm trong thửa đất số 65, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện P là do NLQ đứng tên trên sơ đồ, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nguyên đơn cho rằng đất này do Bộ quốc phòng quản lý. Tuy nhiên trong hồ sơ thể hiện phía nguyên đơn cung cấp bản trích đo địa chính thửa đất trên do NLQ đứng tên, không có ai ký, không ghi ngày tháng năm, chỉ là bản photocopy, không có công chứng, chứng thực nhưng Thẩm phán không xác minh, yêu cầu thu thập các tài liệu, chứng cứ để làm rõ thửa đất các bên chuyển nhượng có nguồn gốc là của ai? Hiện nay ai đang quản lý, sử dụng? Có phải của NLQ đứng tên trong bản trích đo địa chính thửa đất trên hay không? Thửa đất này có phải do Bộ quốc phòng quản lý không? Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn để giải quyết vụ án là chưa đúng quy định pháp luật.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Lý Nguyệt N là hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại không xác định ai là người có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu, từ đó xem xét về mức độ bồi thường

thiệt hại mà xác định tính theo yêu cầu nguyên đơn là tính lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định là trái với Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và Nghị quyết số 02/2004/NS-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định theo Điều 290 Bộ luật dân sự quy định về nghĩa vụ trả tiền để buộc bị đơn bà N trả số tiền gốc, tiền lãi cho nguyên đơn là không phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Trường hợp các đương sự tranh chấp về hợp đồng có đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất, ví dụ như tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thuộc trường hợp Viện kiểm sát tham gia phiên tòa sơ thẩm. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không gửi hồ sơ và cũng không gửi Thông báo cho Viện kiểm sát nhân dân huyện P để tham gia phiên tòa sơ thẩm là vi phạm điểm b khoản 3 Điều 7 Thông tư liên tịch số 04/2012/TTLT-VKSNDTC-TANDTC ngày 01/8/2012 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao - Tòa án nhân dân tối cao.

[6] Đối với Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P có kháng nghị về căn cứ pháp luật do Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 48, Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003 để giải quyết vụ án là không phù hợp, vì các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/6/2015 và Luật đất đai năm 2013 có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014 là có cơ sở. Tuy nhien, Tòa án cấp sơ thẩm có Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 02/TB-TA ngày 24/8/2016 đối với phần căn cứ pháp luật này. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về vấn đề này.

Từ cơ sở nhận định trên, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận ý kiến tranh luận của Luật sư Điệp, chấp nhận quan điểm đề xuất của đại diện Viện Kiểm sát là chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà N, chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Án phí dân sự phúc thẩm, phía bà N không phải chịu do Tòa án cấp phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 33/2016/DS-ST ngày 27/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Minh H với bị đơn bà Nguyễn Lý Nguyệt N; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Phía bà N không phải nộp án phí phúc thẩm, hoàn trả cho bà N 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do bà N nộp theo biên lai thu tiền số 0008281 ngày 29/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện P;
- THA dân sự huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Lê Lâm Sơn