

**TÒA ÁN NH DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 90/2018/DS-PT

Ngày: 06/02/2018

V/v tranh chấp “*Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”.

**NH DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NH DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Văn Đạt**.

Các Thẩm phán: Ông **Huỳnh Hiếu**

Ông **Nguyễn Ngọc Thái Dũng**

Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Liên**, Thư ký Tòa án nh dân tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện Kiểm sát nh dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Ông **Võ Trung Hiếu**, Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nh dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 361/2017/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2017 về tranh chấp: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 182/2017/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 457/2017/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn:* Trịnh Công K, sinh năm 1959

Địa chỉ: 14 Ô 3, 1, thị trấn C, huyện C, tỉnh T G.

Đại diện ủy quyền: Trần Bích L, sinh năm 1958(có mặt).

Địa chỉ: 19/15 Trương Vĩnh Ký, Phường 7, thành phố M Tho, tỉnh T G.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hữu T, Văn phòng Luật sư Bích L- thuộc đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

-*Bị đơn:* Lâm Ngọc Q, sinh năm 1958.

Dương Thị H, sinh năm 1968.

Đại diện theo ủy quyền của ông Q: Dương Thị H, sinh năm 1968 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Hòa Lợi T, xã Bình N, huyện C, Tiền Giang.

-*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1997(vắng mặt)
Địa chỉ: ấp Tân Xuân, xã Tân Phú, huyện Gò Công Tây, Tiền Giang.
2. Lâm Ngọc H, sinh năm 1985
Đại diện theo ủy quyền của chị H: Dương Thị H, sinh năm 1968 (có mặt).
Cùng địa chỉ: ấp Hòa Lợi T, xã Bình N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
3. Lâm Dương Ngọc H, sinh năm 2000(có mặt)
4. Lâm Dương Ngọc V, sinh năm 2003
Đại diện theo pháp luật của H, V: Dương Thị H, sinh năm 1968
Cùng địa chỉ: ấp Hòa Lợi T, xã Bình N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
5. Ủy ban nh dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện theo pháp luật: Lê Văn M -Chủ tịch Ủy ban nh dân huyện C (vắng mặt)
Người kháng cáo: Bị đơn Dương Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn, bà Phạm Thị Thái Thanh trình bày: Ngày 04/12/2014 ông Trịnh Công K có nhận chuyển nhượng của bà Dương Thị H, ông Lâm Ngọc Q quyền sử dụng thửa đất số 50, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.921 m² tọa lạc tại ấp Hòa Lợi T, xã Bình N, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 450.000.000 đồng, nhưng giá trị chuyển nhượng thực tế là 672.000.000 đồng bao gồm giá trị phần đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà. Ông K đã giao đủ tiền cho bà H, ông Q số tiền 672.000.000 đồng, có làm biên nhận. Ông K đã được sang tên, đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02152 ngày 25/5/2015 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp. Do bà H, ông Q xin lưu cư trên phần đất 06 tháng để tìm nơi ở khác nên ông K đã đồng ý. Tuy nhiên đến nay bà H, ông Q vẫn cố tình không giao đất, giao nhà cho ông K nên ông K kiện yêu cầu bà H, ông Q phải giao đất và tài sản gắn liền với đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực hiện làm một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Dương Thị H trình bày:

Bà và chồng bà là ông Lâm Ngọc Q không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Công K. Bà thừa nhận có vay tiền của ông K nên cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K. Ngày 04/12/2014 bà và ông Q có vay ông K số tiền 450.000.000 đồng nhưng thực tế chỉ nhận 382.500.000 đồng do ông K trừ tiền lãi và tiền hoa hồng. Bà và ông Q có ký tờ “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và “*Văn bản thỏa thuận tài sản trên đất*” với ông K tại Phòng Công chứng do ông K yêu cầu. Hợp đồng vay hai bên không thỏa thuận thời gian trả mà bà đóng lãi 03 tháng 01 lần, lãi suất 5%/tháng. Do vợ chồng bà không đóng lãi nên

ông K cộng dồn vốn, lãi và yêu cầu vợ chồng bà ký biên nhận nợ 672.000.000 đồng.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông K, vợ chồng bà không đồng ý giao đất và nhà, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trịnh Công K. Ông bà chỉ đồng ý trả lại cho ông K số tiền 450.000.000 đồng đã nhận trước đây.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng G trình bày:

Vào tháng 02/2017, anh có hợp đồng miệng thuê một phần diện tích trên phần đất tranh chấp giữa ông K với bà H, ông Q để làm tiệm sửa xe gắn máy, không thỏa thuận về thời gian thuê, mỗi năm trả 7.500.000 đồng. Nội dung tranh chấp giữa ông K với bà H, ông Q, anh không có ý kiến gì. Anh sẽ thỏa thuận với bà H, ông Q, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C có văn bản số 1469/UBND-NC ngày 11/9/2017 trình bày: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02152 do Ủy ban nhân dân huyện cấp cho ông Trịnh Công K vào ngày 25/5/2015 là đúng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 182/2017/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 697, Điều 698, Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015. Xử:

1. Chấp nhận nội dung khởi kiện của ông Trịnh Công K. Buộc vợ chồng ông Lâm Ngọc Q, bà Dương Thị H cùng các con gồm Lâm Ngọc H, Lâm Dương Ngọc H, Lâm Dương Ngọc V bàn giao 1.921,1 m² (300 m² đất ở nông thôn và 1.621,1 m² đất trồng cây lâu năm); trên đất có 01 ngôi nhà bán kiên cố diện tích 147,07 m² thuộc thửa số 50, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại ấp Hòa Lợi T, xã Bình N, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông Trịnh Công K đứng tên quyền sử dụng được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH02152 ngày 25/5/2015. Thực hiện làm một lần sau 03 (ba) tháng khi án có hiệu lực pháp luật.

(Có sơ đồ đất kèm theo)

Ghi nhận ông Trịnh Công K trả thêm cho ông Lâm Ngọc Q, bà Dương Thị H và các thành viên trong gia đình số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Thực hiện làm một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lâm Ngọc Q, bà Dương Thị H đòi hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 04/12/2014 tại Văn phòng Công chứng Cửu Long với số công chứng 3950 quyền số 01/2014TP/CC-SCC/HĐGD1, hủy văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất ngày 04/12/2014 tại Văn phòng Công chứng Cửu Long với số công

chứng 0662 quyền số 01/2014TP/CC-SCC/HĐGD8, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH02152 ngày 25/5/2015 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trịnh Công K.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo qui định của pháp luật.

Ngày 27/9/2017, bị đơn Dương Thị H có đơn kháng với nội dung không đồng ý giao nhà và đất cho ông Trịnh Công K vì bà chỉ vay chứ không có bán nhà và đất cho ông K.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Dương Thị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án .

Luật sư bảo vệ quyền và ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày :

Ngày 04/12/2014, ông K có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Q, bà H, ông K đã trả tiền 672.000.000đồng, đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn cho rằng đây là hợp đồng vay tiền là không có cơ sở do không có chứng cứ gì chứng minh, ông K thì không thừa nhận giao dịch vay tiền. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã được công chứng hợp pháp; Biên bản giao căn nhà trên đất cũng được công chứng hợp pháp; Đây là các hợp đồng tự nguyện, tự giác của các bên đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Ý kiến phát biểu của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang; Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng chấp hành đúng qui định của pháp luật về tố tụng dân sự từ lúc tòa án thụ lý phúc thẩm cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án; Về nội dung: Có cơ sở xác định ông K và vợ chồng ông Q, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà H cho rằng hợp đồng vay tiền nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự cùng công nhận trên đất có cây trồng và 01 căn tiệm cho người khác thuê sửa xe gắn máy . Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thỏa thuận hết các tài sản có trên đất. Cho nên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời xét lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của bà H, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của luật sư vị đại diện Viện Kiểm sát nh dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Về tố tụng: Đối với anh Nguyễn Hoàng G và Đại diện Ủy Ban nh dân huyện C tỉnh Tiền Giang đã được tòa án tổng đạt giấy triệu tập dự phiên tòa phúc thẩm lần hai, nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên theo qui định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự .

Ông Trịnh Công K khởi kiện ông Lâm Ngọc Q và bà Dương Thị H yêu cầu Ông Q, bà H phải giao đất và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số 50, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.921,10m² (gồm 300m² đất ở nông thôn và 1.621,1m² đất trồng cây lâu năm), đất tọa lạc tại ấp Hòa Lợi T, Xã Bình N, Huyện C, tỉnh Tiền Giang. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có căn cứ , đúng qui định của pháp luật.

[2]Về nội dung: Ngày 04/12/2014, ông Lâm Ngọc Q cùng vợ là bà Dương Thị H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trịnh Công K. Theo nội dung hợp đồng , hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tại thửa số 50, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.921,10m² (gồm 300m² đất ở nông thôn và 1.621,1m² đất trồng cây lâu năm), với giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 450.000.000đồng, đất tọa lạc tại ấp Hòa Lợi T, Xã Bình N, Huyện C, tỉnh Tiền Giang. Hợp đồng có chứng thực tại Văn phòng công chứng Cửu Long tỉnh Tiền Giang, số công chứng 3950, quyền số 01/2014TP/CC-SCC/HD9GD. Đồng thời, 02 bên lập tiếp 01 văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất với nội dung thỏa thuận “... Trên thửa đất Bên A chuyển nhượng cho bên B hiện đang có một căn nhà .Căn nhà trên do bên A xây dựng chưa được Bên A đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu theo qui định; Bằng văn bản này Bên A đồng ý tự nguyện chuyển giao căn nhà trên thửa đất chuyển nhượng cho bên B mà không đòi hỏi thêm bất kỳ điều kiện gì, không tranh chấp về sau đối với tài sản này ...”. Văn bản thỏa thuận này cũng được Văn Phòng Công chứng Cửu Long chứng thực tại số công chứng 0662, quyền số 01/2014TP/CC-SCC/HĐGD8, ngày 04/12/2014. Theo ông K trình bày, ông trả tiền cho vợ chồng bị đơn là 672.000.000đồng, cho lưu cư 06 tháng, nhưng đến nay đã hơn 01 năm vẫn không giao nhà đất, nên k kiện bị đơn yêu cầu giao nhà đất nêu trên. Bị đơn thì cho rằng, đó là hợp đồng giả cách nhằm vay số tiền 450.000.000đồng, không đồng ý theo yêu cầu k kiện của nguyên đơn, đồng thời có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn. Bị đơn đồng ý giao trả cho nguyên đơn số tiền 450.000.000đồng, nên phát sinh tranh chấp.

[3]Xét nội dung bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử thấy rằng :Theo biên bản định giá ngày 07/4/2017 (bút lục số 37,38,39) thì thể hiện trên phần đất tranh chấp còn có tiệm sửa xe (Do ông Q xây cất để cho thuê).Tuy nhiên ,quyết định của bản án số 182/2017/DSST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân Huyện C, tỉnh Tiền Giang tuyên Buộc vợ chồng ông Lâm Ngọc Q, bà Dương Thị H cùng các con gồm Lâm Ngọc H, Lâm Dương

Ngọc H, Lâm Dương Ngọc V bàn giao 1.921,1 m² (300 m² đất ở nông thôn và 1.621,1 m² đất trồng cây lâu năm); trên đất có 01 ngôi nhà bán kiên cố diện tích 147,07 m² thuộc thửa số 50, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại ấp Hòa Lợi T, xã Bình N, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông Trịnh Công K đứng tên quyền sử dụng được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH02152 ngày 25/5/2015. Thực hiện làm một lần sau 03 (ba) tháng khi án có hiệu lực pháp luật. Như vậy, bản án đã buộc ông Q bà H giao toàn bộ thửa đất số 50 có tổng diện tích 1.921,1m², đối với tiệm sửa xe (Ông Q xây để cho thuê) và cây trồng trên đất chưa được giải quyết và định đoạt trong bản án. Trong khi đó, căn tiệm sửa xe này và cây trồng nằm trên phần đất tranh chấp có tổng diện tích 1.921,1m², không thể đảm bảo được việc thi hành toàn bộ bản án. Do đó, tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết triệt để vụ án, tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung được do không đảm bảo hai cấp xét xử, đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Nên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản điều 308 của Bộ luật dân sự, giao toàn bộ hồ sơ cho tòa án huyện C thủ lý và giải quyết lại theo thủ tục chung.

[4]Do hủy án sơ thẩm nên chưa xem xét đến nội dung kháng cáo của đương sự và của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[5]Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát tỉnh Tiền Giang là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]Về án phí : Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 ,310 của Bộ luật dân sự

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 182/2017/DSST ngày 27/9/2017 của Tòa án nh dân Huyện C, tỉnh Tiền Giang đã xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa :Nguyên đơn là Ông Trịnh Công K và bị đơn là ông Lâm Ngọc Q, bà Dương Thị H

- Giao hồ sơ vụ án cho Tòa Án nh dân huyện C, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại theo đúng qui định của pháp luật.

2. Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm

-Hoàn lại bà Dương Thị H 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 35660 ngày 27/9/2017 Chi cục thi hành án dân sự huyện C tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nh dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát ND tỉnh TG;
- TAND huyện C;
- Chi cục THA huyện C;
- Các đương sự;

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

- Lưu hồ sơ, án văn.

Trần Văn Đạt