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

Bản án số: 27/2020/DS-PT
Ngày: 05 - 5 - 2020
V/v tranh chấp đòi tài sản

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 Trần Bá Kha

Bà Đặng Thị Bích Vân

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thu Xương – 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.

Trong các ngày 10 tháng 3 và ngày 05 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 193/2019/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp đòi tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Thanh H, sinh năm 1956; địa chỉ: khu phố N, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Văn N, sinh năm 1968 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Kiều T, sinh năm 1968 (có mặt).

Cùng địa chỉ: khu phố N, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Võ Quang T1 – Văn phòng luật sư Võ Quang T1 thuộc đoàn Luật sư tỉnh An Giang (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1959; địa chỉ: khu phố N, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Kiều T – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phan Thanh H trình bày: Trong năm 2017, thông qua người môi giới đất đai tên Tạ Phú Q, ông biết được ông N, bà T cần chuyển nhượng căn nhà và đất do vợ chồng đang ở có diện tích 111,4m^2 thuộc thửa số 76, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại khu phố N, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 được xây dựng hết diện tích đất. Sau nhiều lần đến xem nhà đất và tham khảo giá ông quyết định nhận chuyển nhượng căn nhà và đất trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 589150 đứng tên ông N, bà T giá chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng, giao tiền một lần tại Phòng Công chứng. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017 có công chứng tại Phòng Công chứng số 2 – tỉnh Kiên Giang. Cùng ngày, ông nộp toàn bộ hồ sơ tại Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện P để sang tên thửa đất. Đến ngày 07/11/2017 ông được xác nhận điều chỉnh biến động toàn bộ thửa đất trên.

Trong cùng ngày 13/9/2017, ông N, bà T có nhu cầu thuê lại căn nhà để ở, ông đồng ý nên hai bên tiếp tục lập hợp đồng thuê nhà ngày 13/9/2017, giá thuê 40.000.000 đồng/01 năm (tức từ ngày 13/9/2017 đến ngày 13/9/2018). Theo hợp đồng đã hết thời hạn thuê nhưng ông N, bà T không trả lại nhà đất cho ông.

Ông cho rằng ông N, bà T cung cấp bản hợp đồng thuê nhà ngày 13/9/2017, ở phần cuối của bản hợp đồng có dòng chữ với nội dung "*Trong thời gian hợp đồng 01 năm ông Trần Văn N không chuộc lại 1.700.000.000 đồng thì bên mua sẽ bán theo giá thị trường*", ông cho rằng đây là chữ viết của ông và ông viết nội dung này là do ông N, bà T có xin ông H một năm sau chuộc lại căn nhà và đất này, lúc này ông cũng đồng ý nhưng nói với ông N, bà T là sẽ trao đổi với gia đình ông rồi tính sau nên ông tạm ghi nội dung như vậy. Sau khi bàn bạc với gia đình, ông quyết định không cho ông N, bà T chuộc lại mà nộp hồ sơ làm thủ tục sang tên cho ông.

Ông không đồng ý việc ông N, bà T trả số tiền 1.700.000.000 đồng vì ông không có cho ông N, bà T vay tiền mà là ông nhận chuyển nhượng thực tế. Nếu ông N, bà T cho rằng cầm cố để vay tiền thì phải chứng minh được hai bên có thực hiện hợp đồng cầm cố.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Kiều T trả lại căn nhà và đất diện tích 111,4m^2 thuộc thửa số 76, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại khu phố N, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang cho ông quản lý, sử dụng.

Ông thống nhất với sơ đồ trích đo địa chính số 603/2019 ngày 08/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P và kết quả chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định – định giá Cửu L để làm cơ sở giải quyết vụ án, ông không yêu cầu đo đạc và thẩm định giá lại.

Bị đơn ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Kiều T trình bày:

Ông, bà xác nhận vào năm 2017 do vợ chồng ông, bà thiếu nợ người khác khoảng 1.500.000.000 đồng, bị những người này đòi tiền và hăm dọa nên ông, bà phải thế chấp toàn bộ căn nhà và đất cho ông Phan Thanh H để vay số tiền 1.300.000.000 đồng và dùng số tiền này thanh toán cho các chủ nợ.

Ông, bà xác nhận ngày 13/9/2017 có đến Văn phòng Công chứng số 2 – tỉnh Kiên Giang để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 111,4m^2, thuộc thửa số 76, tờ bản đồ số 44, đất tọa lạc tại khu phố N, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 589150 đứng tên ông, bà. Việc ký hợp đồng công chứng không phải là chuyển nhượng đất mà là theo yêu cầu của ông H, vì nếu muốn vay tiền thì phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông H đồng ý cho ông, bà chuộc lại trong thời hạn một năm, nên mới đồng ý ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phòng Công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang ông H giao ông, bà số tiền 1.300.000.000 đồng nhưng lấy trước 40.000.000 đồng tiền thuê nhà, số tiền còn lại ông, bà trả nợ cho những người nợ khác.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, đến chiều cùng ngày ông H có đến nhà ông, bà và mang theo một hợp đồng thuê nhà, ông H yêu cầu ông, bà ký tên vào hợp đồng thuê nhà ngày 13/9/2017. Ông, bà không đồng ý ký tên nên có kêu ông H viết thêm phần cuối của hợp đồng ngày 13/9/2017 với nội dung "*Trong thời gian hợp đồng 01 năm ông Trần Văn N không chuộc lại 1.700.000.000 đồng thì bên mua sẽ bán theo giá thị trường*", sau khi ông H viết xong thì ông, bà mới đồng ý ký tên vào. Đến ngày 18/8/2018 ông, bà có đến nhà ông H xin chuộc lại căn nhà và đất đã cầm cố thì ông H nói rằng đất đã sang tên cho ông H và yêu cầu ông, bà phải giao nhà. Hiện nay phần đất này đã được chỉnh lý biến động sang tên ông H.

Nay ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H. Ông, bà yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/9/2017 giữa ông N, bà T với ông H là vô hiệu. Ông, bà đồng ý trả lại cho ông H số tiền 1.700.000.000 đồng theo thỏa thuận ngày 13/9/2017.

Ông N, bà T thống nhất với sơ đồ trích đo địa chính số 603/2019 ngày 08-5-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P và kết quả chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định – định giá Cửu L để làm cơ sở giải quyết vụ án, ông N, bà T không yêu cầu đo đạc và thẩm định giá lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày:

Bà C thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông H, bà không bổ sung gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2019/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh H. Buộc vợ chồng ông N, bà T trả lại cho ông H căn nhà và diện tích đất 111,4m^2 thuộc thửa số 76, tờ bản đồ số 44 tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

(Kèm theo Bản án là sơ đồ trích đo số 603/2019 ngày 08/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập thể hiện các cạnh, diện tích thửa đất).

Ông N, bà T được quyền lưu cư trên phần đất này trong thời hạn là 02 (Hai) tháng, kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

- Ngày 18/10/2019 bị đơn ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Kiều T kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện, phía bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Luật sư T1 trình bày quan điểm tranh luận cho rằng: Đây là hợp đồng cầm cố tài sản mà biến thể thành hợp đồng chuyển nhượng. Ở đây phía ông H có ghi dòng chữ cho bị đơn chuộc lại tài sản trong bản hợp đồng thuê nhà và nhân chứng ông V là người làm thủ tục công chứng cho các bên đã xác định giữa hai bên chỉ giao dịch cầm cố chứ không có chuyển nhượng, còn bản hợp đồng chuyển nhượng làm tại phòng Công chứng chỉ là giả cách, nhưng Tòa án cấp sơ

thẩm đã bỏ lọt nhân chứng này. Việc ông H trình bày do vợ chồng ông N kêu ông ghi dòng chữ cho chuộc lại nhà đất trong hợp đồng thuê nhà là không có giá trị nên ông mới ghi, chứ ông không có ký tên là không có cơ sở và quá vô lý. Xét Tòa án cấp phúc thẩm không thể bổ sung những tình tiết mới tại phiên tòa cụ thể là lời khai ông V, đồng thời trong căn nhà vợ chồng ông N ở còn có hai gia đình người con ông N ở chung, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của vợ chồng ông N và hủy bản án sơ thẩm.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa: Về việc chấp hành pháp luật từ khi Tòa án thụ lý cho đến trước khi tuyên án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về thủ tục tố tụng, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm phía vợ chồng ông N trình bày và cung cấp chứng cứ chứng minh ngoài vợ chồng ông đang ở trong căn nhà còn có vợ chồng của hai người con tên Trần Minh V và Trần Minh L và bốn người cháu đang sống chung, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người con này tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà chỉ buộc vợ chồng ông N, bà T trả nhà gắn liền đất cho ông H là vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Việc vi phạm này đã được Tòa án nhân dân tối cao giải thích và Tòa án cấp phúc thẩm đã rút kinh nghiệm nhưng cấp sơ thẩm vẫn không khắc phục, vì vi phạm này sẽ không đảm bảo thi hành án được.

[2] Xét về nội dung vụ án, tại phiên tòa phúc thẩm phía vợ chồng ông N trình bày giá nhà tại thời điểm cầm cố nhà đất khoản hơn 3 tỷ đồng, nên mới cầm cho ông H 1,3 tỷ đồng để trả nợ, còn ông H trình bày giá nhà lúc đó thấp hơn 1,3 tỷ đồng nhưng do thấy nhiều người xiết nợ vợ chồng ông N nên mới chuyển nhượng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thẩm tra, xác minh giá nhà đất tại thời điểm này để làm rõ sự thật khách quan. Phía ông H thừa nhận ông có ghi

vào bản hợp đồng thuê nhà về việc cho vợ chồng ông N chuộc lại nhà do vợ ông N kêu ghi nếu không ghi thì không được, còn vợ chồng ông N thì xác định phía ông N không ghi tờ cầm cố đất theo thỏa thuận sau khi ra công chứng, nên khi làm hợp đồng thuê nhà mới kêu ông H ghi vào bản hợp đồng thuê nhà cùng ngày để làm tin, việc này các bên đều thừa nhận có sự tham gia hiểu biết sự việc là ông Phạm Đình V, vì ông Vũ là người làm thủ tục chỉnh sửa số giấy chứng minh nhân dân ông N khi làm thủ tục công chứng và là người cung cấp mẫu hợp đồng thuê nhà, nhưng theo ông V trình bày bằng văn bản tại giai đoạn xét xử phúc thẩm là do Tòa án cấp sơ thẩm không có giấy mời nên ông không đi, do đó cần phải xác minh lời khai của ông V để làm cơ sở xem xét, đánh giá tình tiết khách quan của vụ kiện.

Từ những cơ sở nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thống nhất: Chấp nhận đề nghị của Luật sư T1 và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát là hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[3] Về án phí phúc thẩm: Phía vợ chồng ông N, bà T không phải chịu án phí 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 14/2019/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm lại vụ án theo thủ tục chung.

Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ xem xét giải quyết tại giai đoạn xét xử sơ thẩm theo thủ tục chung.

Phía vợ chồng ông N, bà T không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho vợ chồng ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị Kiều T mỗi người 300.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0006751, 0006752 cùng ngày 27/9/2019 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 vụ án.

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

Lê Lâm Sơn