| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH TÂY NINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 02/2018/DS-PT
Ngày: 05-01-2018
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 TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Đặng Thị Đồng;

*Các Thẩm phán:* Ông Hồ Dương Liêm; ông Nguyễn Duy Lâm;

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa*:** Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 225/2017/TLPT-DS, ngày 26 tháng 10 năm 2017, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án Dân sự phúc thẩm số: 39/2017/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2017, của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 260/2017/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Văn S, sinh năm 1964; cư trú tại: Xã Lộc H, huyện Trảng B, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đặng Hồng P, sinh năm 1963; bà Trần Thị G, sinh năm 1969; cùng cư trú tại: Khu phố A, thị trấn D, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; ông P có mặt; bà G vắng mặt.

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

+ Bà Phạm Kim T, sinh năm 1965; cư trú tại: Khu phố Ninh P, phường Ninh T, thành phố T1, tỉnh Tây Ninh; yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Bà Phan Thị Ánh T, sinh năm 1965; cư trú tại: Khu phố B, thị trấn Hòa T, huyện Hòa T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt;

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Ánh T:* Anh Lê Minh D, sinh năm 1984; cư trú tại: Ấp Phước T, xã Phước N, huyện D, tỉnh Tây Ninh, theo Văn bản ủy quyền ngày 10-11-2015; vắng mặt không lý do.

+ Ông Trần Văn N, chết ngày 14-01-2016. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N gồm có: Chị Trần Thị Tuyết N1, sinh năm 1985; chị Trần Thị Hồng N1, sinh năm 1986; chị Trần Thị Mỹ N1, sinh năm 1994; chị Trần Thị Cẩm N1, sinh năm 1990; cùng cư trú tại: Khu phố C, thị trấn Hòa T, huyện Hòa T, tỉnh Tây Ninh.

Chị Tuyết N1có mặt; chị Hồng N1, chị Mỹ N1 yêu cầu xét xử vắng mặt; chị Cẩm Nhung vắng mặt.

*Người kháng cáo*: Ông Võ Văn S là nguyên đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 17 tháng 11 năm 2015 của nguyên đơn - Ông Võ Văn S; người đại diện theo ủy quyền của ông S là ông Trần Thế Hòa B trình bày:*

Ngày 07-5-2005, ông S nhận chuyển nhượng của ông Đặng Hồng P, bà Trần Thị G một phần đất tọa lạc tại ấp Khởi N, xã Cầu K, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, giá 70.000.000 đồng/ha, chuyển nhượng bằng giấy tay, có 02 người ký tên làm chứng, không đo đạc, không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tay không ghi diện tích đất chuyển nhượng, chỉ thỏa thuận tính theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử đụng đất, ông S trả trước 100.000.000 đồng, số tiền còn lại khi nào ông P, bà G sang tên đất sẽ trả. Sau đó ông S và ông P thống nhất diện tích đất chuyển nhượng là 02 ha, giá 140.000.000 đồng, đã trả 100.000.000 đồng, khi nào sang tên đất ông S sẽ trả 40.000.000 đồng. Ông S đã nhận đất và sử dụng từ tháng 5 năm 2005 đến nay.

Vào năm 2014, ông S phát hiện ông P, bà G đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Văn N, bà Phan Thị Ánh T phần đất nêu trên từ năm 2011; ông N, bà Ánh T đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2014 nên phát sinh tranh chấp, ông S khởi kiện yêu cầu như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10-3-2011, giữa ông P, bà G và ông N, bà Ánh T là vô hiệu do vi phạm đạo đức xã hội, vi phạm điều cấm của pháp luật; giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay; có sự lừa dối về việc xác định chủ sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng;

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07-5-2005, giữa ông P, bà G và ông S; ông S sẽ trả cho ông P, bà G 40.000.000 đồng, ông P, bà G phải sang tên đất cho ông S;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00139 ngày 22-5-2014, do Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu cấp, ông Trần Văn N, bà Phan Thị Ánh T đứng tên.

Vợ ông S là bà Phạm Kim T ủy quyền cho ông tham gia tố tụng, yêu cầu của ông S cũng là yêu cầu của bà Kim T.

***Bị đơn - ông Đặng Hồng P trình bày:***

Ông có chuyển nhượng cho ông S phần đất khoảng 02 ha, giá 140.000.000 đồng, ông S đã trả 100.000.000 đồng, còn lại 40.000.000 đồng, khi nào sang tên đất sẽ trả đủ. Đất chuyển nhượng có 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng do vợ chồng ông đứng tên. Tại thời điểm chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền, sau đó trả và vay lại ở Ngân hàng khác số tiền nhiều hơn.

Vào khoảng năm 2010-2011, vợ chồng ông đã thế chấp 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng X- Chi nhánh Trảng B để vay tiền, trong đó có 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất đã chuyển nhượng cho ông S. Khi đến hạn không có tiền trả nên ông vay tiền của ông N, bà Ánh T để trả; ông N, bà Ánh T giữ 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông.

Do Ngân hàng không cho ông vay lại nên ông N, bà Ánh T yêu cầu vợ chồng ông ủy quyền cho ông N, bà Ánh T đứng tên 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để họ vay Ngân hàng, lấy tiền trừ vào số nợ của vợ chồng ông, khi nào ông có tiền trả thì họ trả lại giấy chứng nhận.

Để thực hiện thỏa thuận nêu trên, vào ngày 10-3-2011, vợ chồng ông và ông N, bà Ánh T đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia T3 ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông N, bà Ánh T đang giữ, trong đó có 02 giấy chứng nhận của phần đất chuyển nhượng cho ông S. Việc chuyển nhượng chỉ thực hiện trên hợp đồng, không đo đạc, không S tên, không giao đất, phần đất chuyển nhượng cho ông S thì ông S vẫn sử dụng.

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông có nói với ông N việc chuyển nhượng đất cho ông S; sau đó ông đưa ông S đến gặp ông N, ông N yêu cầu ông S trả cho ông N 200.000.000 đồng, ông N sẽ trả lại giấy chứng nhận để ông S tên cho ông S nhưng ông S không chấp nhận.

Năm 2012, do vợ chồng ông phải thi hành nghĩa vụ trả nợ cho nhiều người nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu kê biên tài sản của ông. Ông thỏa thuận với vợ chồng ông N là vợ chồng ông N trả thay cho ông các khoản nợ tại Chi cục Thi hành án, ông sẽ giao toàn bộ tài sản cho họ theo các hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 10-3-2011. Vợ chồng ông đã ghi giấy nợ cho ông N, bà Ánh T vào ngày 09-10-2012, số tiền 2.673.236.405 đồng, bao gồm tiền vay để trả Ngân hàng vào năm 2011 và tiền nộp để thi hành án. Kể từ ngày 09-10-2012, tất cả tài sản ghi trong hợp đồng chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu của ông N, bà Ánh T.

Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S và yêu cầu như sau: Ông trả lại cho ông S số tiền 100.000.000 đồng, ông S trả lại đất để ông giao cho bà Ánh T hoặc ông S trả tiếp cho ông tiền đất của phần diện tích chưa trả, tính theo giá thị trường hiện nay, ông sẽ yêu cầu bà Ánh T sang tên đất cho ông S.

***Theo Đơn xin vắng mặt ghi ngày 12-12-2016, bị đơn - bà Trần Thị G trình bày:***

Vào Ngày 07-5-2005, vợ chồng bà chuyển nhượng cho ông S 02 ha đất hiện nay là thửa 100, tờ bản đồ số 8; tọa lạc tại ấp Khởi N, xã Cầu K, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, giá 140.000.000 đồng, ông S đã trả 100.000.000 đồng, còn lại 40.000.000 đồng khi nào sang tên sẽ trả.

***Tại biên bản lấy lời khai ngày 02-3-2017 (bút lục 237- 239) bà Phan Thị Ánh T trình bày:***

Ông P, bà G vay tiền Ngân hàng, đến hạn không trả được nên vay tiền của bà để trả, Ngân hàng không cho vay lại nên ông P, bà G và mẹ ruột của bà G (không nhớ họ, tên) đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia T3 làm thủ tục cho vợ chồng bà đứng tên nhà, đất của ông P, bà G và mẹ bà G để vợ chồng bà dùng các tài sản này thế chấp vay tiền của Ngân hàng, lấy tiền vay trừ vào các khoản tiền mà trước đó vợ chồng bà đã huy động của người khác để cho ông P, bà G vay; các bên có thỏa thuận khi nào ông P, bà G có tiền trả nợ thì vợ chồng bà cho chuộc lại tài sản hoặc ông P, bà G chuyển nhượng được tài sản nào cho người khác thì vợ chồng bà sẽ sang tên cho người mua đó, số tiền đất mà người mua trả phải giao cho vợ chồng bà để khấu trừ vào các khoản tiền ông P, bà G đã nợ.

Phần diện tích 20.105 $m^2$ đất, thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 8; tọa lạc tại ấp Khởi Nghĩa, xã Cầu Khởi, huyện Dương Minh Châu mà ông P đã chuyển nhượng cho ông S và phần 11.500 $m^2$ đất, thuộc thửa 2864, tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại xã Suối Đá, huyện Dương Minh Châu ký chung 01 hợp đồng chuyển nhượng ghi ngày 10-3-2011. Trong đó, phần 11.500 $m^2$ ông P đã bán bằng giấy tay từ năm 2011, bán cho ai không biết nhưng đến năm 2012 ông P đưa ông Võ Thanh C4 đế gặp bà thương lượng, ông C4 đã giao cho bà 200.000.000 đồng, bà đã sang tên đất cho ông C4 vào năm 2012.

Phần ông S đang tranh chấp bà yêu cầu ông S giao 200.000.000 đồng, bà sang tên đất nhưng ông S không chấp nhận.

Đất tranh chấp qua đo đạc, thẩm định xác định được như sau: Diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng là 20.105 $m^2$, diện tích thực tế là 19.932,6 $m^2$, thuộc thửa 100, tờ bản đồ số 8; tọa lạc tại ấp Khởi N, xã Cầu K, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00139 ngày 22-5-2014, do ông Trần Văn N và bà Phan Thị Ánh T đứng tên, giá trị là 1.335.484.000 đồng.

***Anh Lê Minh D là người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Ánh T – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

Ông P, bà G có vay tiền của ông N, bà Ánh T tổng cộng 2.673.236.405 đồng. Do không có tiền trả nên đã chuyển nhượng đất và nhà cho ông N, bà Ánh T, trong đó có phần đất đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông S.

Chuyển nhượng nhà và nhiều phần đất theo nhiều hợp đồng nên không xác định rõ mỗi hợp đồng chuyển nhượng trừ cho khoản nợ nào, bao nhiêu; giá đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng không xác định được có phải là giá thực tế theo thỏa thuận hay không.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà G và ông N, bà Ánh T ghi ngày 10-3-2011, đối với diện tích 20.105 $m^2$ đất tọa lạc tại ấp Khởi N, xã Cầu K, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh là hợp pháp, yêu cầu ông S giao trả đất cho bà Ánh T. Nếu ông S và ông P tranh chấp thì tự giải quyết với nhau, bà Ánh T không có liên quan.

Diện tích 20.105 $m^2$ đất ông S nhận chuyển nhượng do bà Ánh T và ông N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00139 ngày 22-5-2014, bản chính bà Ánh T đang giữ.

*Bản án Dân sự sơ thẩm số: 39/2017/DS-ST ngày 23-8-2017, của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh*:

Căn cứ vào các điểm b, c khoản 1 Điều 688; Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 129, 137, 405, 410, 474, 476, 688, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Võ Văn S về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1 Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Hồng P, bà Trần Thị G và ông Trần Văn N, bà Phan Thị Ánh T lập ngày 10-3-2011, đối với diện tích 10.120 $m^2$ đất, các thửa: 16, 45, 64, 84, 85, 87 và diện tích 10.000 $m^2$ đất, các thửa: 15, 46, 47, 48, 63, 1343; tờ bản đồ số 01 (đã hợp thành thửa 100, tờ bản đồ số 8, diện tích 19.932,6 $m^2$); tọa lạc tại ấp Khởi N, xã Cầu K, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; được Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia T3 chứng thực ngày 10 tháng 3 năm 2011.

1.2 Tuyên bố hợp đồng vay tài sản giữa ông Đặng Hồng P, bà Trần Thị G với ông Trần Văn N, bà Phan Thị Ánh T có hiệu lực.

Ông Đặng Hồng P, bà Trần Thị G có trách nhiệm trả cho bà Phan Thị Ánh T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn N gồm: Chị Trần Thị Tuyết N1, chị Trần Thị Hồng N1, chị Trần Thị Cẩm N1, chị Trần Thị Mỹ N1 số tiền 748.450.000 đồng; trong đó tiền vay gốc là 400.000.000 đồng, tiền lãi 348.450.000 đồng.

1.3 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07-5-2005, giữa Ông Võ Văn S và ông Đặng Hồng P, bà Trần Thị G đối với diện tích 19.932,6 $m^2$ đất, thửa 100, tờ bản đồ số 8; tọa lạc tại ấp Khởi N, xã Cầu K, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực.

1.4. Ông Võ Văn S và bà Phạm Kim T được quyền sử dụng diện tích 19.932,6 $m^2$ đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BU 800026 ngày 22-5-2014, do Ủy ban nhân dân huyện Dương Minh Châu cấp, ông Trần Văn N, bà Phan Thị Ánh T đứng tên.

Ông Võ Văn S và bà Phạm Kim T có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

1.5 Ông Võ Văn S và bà Phạm Kim T có trách nhiệm thanh toán cho ông Đặng Hồng P, bà Trần Thị G số tiền 381.566.914 (ba trăm tám mươi mốt triệu năm trăm sáu mươi sáu ngàn chín trăm mười bốn) đồng.

2. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Võ Văn S và bà Phạm Kim T phải chịu 19.078.345 đồng.

- Ông Đặng Hồng P, bà Trần Thị G phải chịu 34.338.000 đồng

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 07 tháng 9 năm 2017, Ông Võ Văn S kháng cáo, không chấp nhận trả cho ông Đặng Hồng P và bà Trần Thị G số tiền 381.566.914 đồng; không chấp nhận chịu 19.078.345 đồng tiền án phí như bản án sơ thẩm quyết định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S giữ nguyên kháng cáo.

Chị Trần Thị Tuyết N1 khai: Do không nhận được bản án sơ thẩm nên không thực hiện được quyền kháng cáo, chị không chấp nhận việc Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà G và ông N, bà Ánh T là vô hiệu; không chấp nhận việc ông P, bà G trả số tiền 748.450.000 đồng như bản án sơ thẩm quyết định vì việc chuyển nhượng phần đất mà ông S đang tranh chấp là để trừ số tiền vay 1.500.000.000 đồng.

Chị Trần Thị Hồng N1, Trần Thị Mỹ N1 yêu cầu vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nhưng đã có lời khai giống như yêu cầu của chị Trần Thị Tuyết N1.

Tòa án cấp phúc thẩm không triệu tập được chị Trần Thị Cẩm N1 vì không có ở địa phương.

Ông P không chấp nhận tính số tiền khấu trừ khi chuyển nhượng đất là 1.500.000.000 đồng theo yêu cầu của chị N1.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa*:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về việc tống đạt, triệu tập bà G và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N; xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa ông P và ông N không đúng, vượt quá yêu cầu của đương sự. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

**[1]** Về thủ tục tố tụng:

Vụ án được thụ lý sơ thẩm vào ngày 23-11-2015, ông Trần Văn N chết ngày 14-01-2016, Tòa án cấp sơ thẩm đưa những người con của ông N gồm: Trần Thị Tuyết N1, Trần Thị Hồng N1, Trần Thị Cẩm N1, Trần Thị Mỹ N1 tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là đúng theo quy định tại Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng không triệu tập họ tham gia giải quyết vụ án, không thu thập lời khai, mà chỉ căn cứ vào "Tờ cam kết" (bút lục số 84) do anh Lê Minh D là người đại diện theo ủy quyền của bà Ánh T nộp để giải quyết, xét xử vắng mặt họ là vi phạm khoản 15 Điều 70 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Trần Thị G là bị đơn nhưng Tòa án không triệu tập, không thu thập lời khai mà chỉ căn cứ vào "Đơn xin vắng mặt" (bút lục 199) có ghi tên G, không thể hiện người nộp cho Tòa án là ai để xét xử vắng mặt bà G là vi phạm khoản 15 Điều 70 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Trần Thị G vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm nhưng không được tống đạt bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 269 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm giao cho anh Lê Minh D là người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Ánh T tống đạt bản án cho chị Trần Thị Hồng N1, Trần Thị Cẩm N1, Trần Thị Mỹ N1, Trần Thị Tuyết N1 là không đúng theo quy định tại Điều 177 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với chị Trần Thị Tuyết N1, Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện thêm một lần tống đạt bản án qua dịch vụ bưu chính, phiếu báo phát ghi tên người nhận là Phan Thị Ánh T nhưng tại thời điểm tống đạt không xác định được chị Tuyết N1 có mặt tại địa phương không và bà Ánh T cũng không cam kết giao lại cho chị Tuyết N1 là chưa hợp lệ theo quy định tại khoản 5 Điều 177 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

**[2]** Về nội dung:

- Ông Đặng Hồng P, bà Trần Thị G chuyển nhượng đất cho Ông Võ Văn S vào ngày 07-5-2005, bằng giấy tay. Ông P khai khi chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng, ông S chấp nhận mua, ông S thì khai khi làm giấy tay đã được xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông P không giao mà yêu cầu giữ lại để làm thủ tục chuyển nhượng.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ tại thời điểm chuyển nhượng cho ông S, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P có thế chấp cho Ngân hàng như ông P khai hay không, nếu có thì việc chuyển nhượng có được sự đồng ý của Ngân hàng không để xác định ông P có vi phạm nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản theo quy định tại khoản 4 Điều 348 của Bộ luật Dân sự năm 2005 không, từ đó xác định ông P có bảo đảm được đầy đủ quyền của người chuyển nhượng đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003 hay không, từ đó có cơ sở xác định tính hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa ông P và ông S và xác định lỗi làm cho việc chuyển nhượng từ năm 2005 đến nay chưa hoàn thành do ai, là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

- Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét lỗi của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng mà lại buộc ông S phải trả số tiền nhận chuyển nhượng đất chưa trả, theo cách tính: Lấy số tiền chưa trả 40.000.000 đồng quy ra diện tích đất tương ứng tại thời điểm chuyển nhượng và buộc trả bằng giá trị diện tích đất tương ứng tại thời điểm xét xử với số tiền 381.566.914 đồng là không đúng.

- Tranh chấp giữa ông S và ông P, bà G là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại áp dụng các điều: 180,182,183,184 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về chiếm hữu ngay tình là không đúng.

- Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà G và ông N, bà Ánh T là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản và tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ nhưng xử lý hậu quả chưa đúng vì: Cả ông P và người đại diện của bà Ánh T đều không xác định số tiền vay được che dấu bởi hợp đồng chuyển nhượng là bao nhiêu; theo "Giấy mượn tiền" ghi ngày 09-10-2012 (bút lục 262) thể hiện ông P nợ bà Ánh T tổng cộng là 2.673.236.405 đồng, tài sản chuyển nhượng để trừ là toàn bộ nhà, đất của ông P, bà G và của mẹ bà G gồm nhiều phần đất, theo 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng, trong đó có đất đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông S. Tại Biên bản hòa giải ngày 27-7-2017 (bút lục 322) ông P khai, do không biết khấu trừ 02 ha đất hiện ông S tranh chấp vào tiền nợ bà Ánh T là bao nhiêu nên không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Bà Ánh T và ông P thừa nhận số tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là không đúng thực tế, bà Ánh T khai số tiền thực tế ông P nợ là khoảng từ 3,5 tỷ đến 04 tỷ đồng, không phải là 2.673.236.405 đồng như trong "Giấy mượn tiền" ghi ngày 09-10-2012.

Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ về số tiền vay được che dấu bởi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà căn cứ vào giá đất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất ông S đang tranh chấp và phần 11.500 $m^2$ chuyển nhượng cho ông Võ Thanh C4 là 600.000.000 đồng, trừ 200.000.000 đồng ông C4 giao cho bà Ánh T để xác định số tiền vay trong hợp đồng được che dấu là 400.000.000 đồng trong khi ông P và bà Ánh T đều xác định giá đất ghi trong hợp đồng không phải là giá thực tế thỏa thuận khi chuyển nhượng.

Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N không chấp nhận việc Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà G và ông N, bà Ánh T vô hiệu; không chấp nhận khấu trừ tiền chuyển nhượng đất vào khoản tiền vay 400.000.000 đồng như bản án sơ thẩm đã quyết định nhưng do họ không nhận được bản án nên không thực hiện được quyền kháng cáo.

- Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông S có hiệu lực khi chưa có chứng cứ vững chắc và xử lý

hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa ông P, bà G và ông N, bà Ánh T chưa đúng; đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm mất quyền kháng cáo của đương sự, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự như phân tích nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

**[3]** Đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ.

**[4]** Do hủy bản án sơ thẩm nên không xét kháng cáo của ông S.

**[5]** Do hủy bản án sơ thẩm nên ông S không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số: 39/2017/DS-ST ngày 23-8-2017, của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

2. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

3. Ông S không phải chịu án phí phúc thẩm; hoàn trả cho ông S 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0015859, ngày 08 tháng 9 năm 2017, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND. TTN;
- TANDH. DMC;
- Chi cục THADSH. DMC;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

*(Đã ký)*

**Đặng Thị Đồng**

***Nơi nhận:***
- VKSND. TTN;
- TANDH. DMC;
- Chi cục THADSH. DMC;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

**Đặng Thị Đồng**