

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 40/2018/DS – PT

Ngày 09/4/2018

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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hoàng Dũng

Các Thẩm phán:

Bà Bùi Thị Cẩm Thúy

Ông Nguyễn Chế Linh

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Chúc – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 201/2017/TLPT-DS ngày 01/12/2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án sơ thẩm số 130/2017/DSST ngày 25/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 17/2018/QĐ - PT ngày 05 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Xuân D, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: Xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* Ông Võ Văn T, sinh năm 1931

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thu Hồng, sinh năm 1968 (văn bản ủy quyền ngày 20/8/2015) (có mặt)

Bà Võ Thu H, sinh năm 1968 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ .

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

1/ Bà Nguyễn Kim O, sinh năm 1967 (có mặt)

2/ Ông Nguyễn Xuân G, sinh năm 1993 (có mặt)

3/ Ông Võ Hoàng D1, sinh năm 1974

4/ Bà Võ Thị H1, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: Xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ.

5/ Ông Võ Văn P, sinh năm 1952

Địa chỉ: Xã G, huyện P, thành phố Cần thơ.

6/ Bà Võ Thị Hồng V, sinh năm 1955

Địa chỉ: Xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D1, ông P, bà H1, bà V: Bà Võ Thu H, sinh năm 1968 (văn bản ủy quyền ngày 20/8/2015) (có mặt)

7. Ông Phạm Ngân T1, sinh năm 1993

Người đại diện theo ủy quyền: bà Võ Thu H (văn bản ủy quyền ngày 13/11/2015)

8. Bà Nguyễn Kim T2, sinh năm 1961 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ.

9. Ngân hàng Thương mại Cổ phần A

Địa chỉ: Phòng giao dịch quận O –phường C, quận O, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Xuân D – Nguyên đơn

Bà Võ Thu H – Bị đơn

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn ông Nguyễn Xuân D trình bày:

Ngày 04/3/1999 ông và bà Nguyễn Kim T2 có hôn nhân chuyển nhượng diện tích 5.850m² tại thửa 540 của ông Võ Văn T đứng tên với giá 63 chỉ vàng 24K nhưng thực nhận là 61 chỉ vàng 24K do cho lại 02 chỉ vàng 24K để ông T ủi mặt bằng. Việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay có ông T, ông D1, bà Th ký. Lúc nhận chuyển nhượng ông có biết giấy đất của ông T đã thế chấp Ngân hàng và bà Th bệnh nặng không có ký tên vào giấy tờ chuyển nhượng. Hiện nay, phần đất tranh chấp do ông đang sử dụng trồng lúa nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang tên cho bà Võ Thu H theo giấy số CH00334 và bà H đã thế chấp cho Ngân hàng A (việc thế chấp đất vay tiền của bà H và Ngân hàng A đã có bản án có hiệu lực giải quyết).

Nay ông yêu cầu ông T và bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phải trả tiền thêm giá trị.

Bị đơn bà Võ Thu H trình bày: Thống nhất với nguyên đơn về số vàng đã nhận nhưng đây không phải là chuyển nhượng đất mà là ông T cố đất cho bà T2

chứ không phải với ông D. Lúc cô đất bà T2 cũng biết giấy đất đã thế chấp Ngân hàng. Sau đó, năm 2010 ông T đã tặng cho bà đứng tên. Giấy tay mà ông D cung cấp thì các chữ ký trong giấy không phải của ông T, ông D1 nhưng bà H không có yêu cầu giám định chữ ký.

Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lại cho bà tại thửa 540 tờ bản đồ số 2 diện tích là 7.808m², loại đất L, sổ vào sổ CH0334 ngày 22/12/2010 và thế chấp vay Ngân hàng A số tiền vốn và lãi là 366.061.415 đồng, vụ việc đã được giải quyết bằng bản án số 13/2014/KDTMST ngày 13/6/2014, bà H còn nợ 60.060.274 đồng, chưa thanh toán đủ cho Ngân hàng.

Nay bà H đồng ý chuyển nhượng cho ông D nhưng ông D phải trả tiếp số tiền là 110.000.000 đồng để bà trả tiền Ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về tách sang tên cho ông D.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Kim T2 trình bày: bà cùng em ông Nguyễn Xuân D hùn chuyển nhượng diện tích đất của ông T nhưng bà giao cho ông Xuân D đứng tên, bà có ý kiến theo yêu cầu của ông D.

- Bà Nguyễn Kim O, ông Nguyễn Xuân G: là vợ và con của ông D, thống nhất với lời trình bày của ông D.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần A có văn bản trình bày: Bà Võ Thu H còn nợ Ngân hàng số tiền 60.060.274 đồng, yêu cầu bà H trả dứt số nợ trên theo bản án đã tuyên. Khi bà H hoàn thành nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng sẽ giải chấp các tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0002/12/TC/III.7 ngày 10/01/2012. Ngân hàng Thương mại Cổ phần A không có ý kiến trong các vụ kiện khác liên quan đến bà Võ Thu H.

Vụ việc được Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử. Tại bản án sơ thẩm số 130/2017/DS-ST ngày 25/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân D. Ông Nguyễn Xuân D được tiếp tục sử dụng diện tích đất 5.869,9m² loại đất L, thửa 540, tờ bản đồ số 02 trong diện tích 7.808m², sổ vào sổ CH00334 ngày 22/12/2010 do bà Võ Thu H đứng tên.

Buộc ông Nguyễn Xuân D chịu trách nhiệm trả cho bà Võ Thu H số tiền là 101.746.500 đồng

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 05/9/2017 nguyên đơn ông Nguyễn Xuân D và ngày 07/9/2017 bị đơn bà Võ Thu H có đơn kháng cáo. Ngày 01/9/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát Nhân dân huyện T có kháng nghị

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát vẫn giữ nội dung kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến: về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Xét thấy cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm trong tố tụng như không ra quyết định định giá tài sản, không mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận và công khai chứng cứ. Đối với ngân hàng A tham gia với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng không có văn bản ủy quyền. Về nội dung vụ án xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông D có nhiều vi phạm. Do đó, cần thiết phải hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bị vô hiệu. Cấp sơ thẩm tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhưng lại giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng. Đề nghị Hội đồng chấp nhận một phần kháng nghị, áp dụng Khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm để giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa. Sau khi tranh luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

** Về thủ tục tố tụng:* Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân D khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Võ Văn T, bà Võ Thu H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phải trả thêm giá trị quyền sử dụng đất. Xét thấy, cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết theo quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông T, bà H có trách nhiệm trả cho ông 61 chỉ vàng. Bị đơn kháng cáo yêu cầu được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D nhưng ông D phải trả thêm 110.000.000 đồng, nếu tuyên hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu vàng trả lại vàng, đất trả lại đất mà không phải trả thêm giá trị nào.

Ngày 01/9/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T có kháng nghị đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 61 chỉ vàng 24K và 99.843.300 đồng.

** Hội đồng xét xử xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T:*

Theo tờ thỏa thuận lập bằng giấy tay ngày 04-3-1999 có nội dung: “*ông Võ Văn T, ông Võ Hoàng D1 thống nhất sang nhượng cho ông Nguyễn Xuân D diện tích 4,5 công tầm 3m bằng 63 chỉ vàng 24K nhưng ông T cho lại ông D 02 chỉ vàng 24K để cải tạo mặt bằng*”. Tờ thỏa thuận có chữ ký của ông D, ông T, ông D1, bà Th, có ông Nguyễn Hữu P là trưởng ấp T chứng kiến và Ủy ban nhân dân xã T, huyện O cũ xác nhận. Tuy bị đơn không thừa nhận các chữ ký trong giấy không phải của ông T, ông D1 nhưng không có yêu cầu giám định chữ ký. Ngoài ra, tại biên bản hòa giải cơ sở ngày 27/4/2014, ông Nguyễn Văn T cũng có ý kiến “*do gia đình làm ăn khó khăn và do con ông Võ Thu H đã tự ý lấy quyền sử dụng đất đi vay tiền ở ngân hàng nên thông cảm cho ông thời gian mới chuyển quyền được, không ai được quyền tranh chấp phần đất với diện tích như trước đây đã thỏa thuận mua bán*”. Ông Nguyễn Hữu P là người chứng kiến việc thỏa thuận ngày 04/3/1999 khai “*nội dung đúng là sang đất bằng 63 chỉ vàng 24K nhưng nhận 61 chỉ vàng 24K, cho lại 02 chỉ vàng 24K, xác nhận đất này là bán cho ông D nhưng giấy đất lúc đó còn ở Ngân hàng*”. Như vậy cho thấy có việc chuyển nhượng đất giữa ông T và ông D.

Mặt khác, tuy tờ thỏa thuận ngày 04/3/1999 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T, huyện O (cũ) nhưng chỉ xác nhận chữ ký của ông Nguyễn Hữu P, không xác nhận về nội dung thỏa thuận do đó không đúng hình thức hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995 nay là Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm đã ra quyết định buộc các bên thực hiện hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng nguyên đơn, bị đơn vẫn không thực hiện. Hơn nữa, tại thời điểm chuyển nhượng bị đơn thừa nhận đã dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp. Theo Điểm c, Khoản 4 Điều 351 Bộ luật dân sự năm 1995 nay là Khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định bên thế chấp không được bán tài sản thế chấp nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông T bị vô hiệu về mặt nội dung do vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 137 Bộ luật dân sự năm 1995 nay là Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đến ngày 02/12/2010, ông Võ Văn T lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà H và bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00334 ngày 22/12/2010 đối với phần đất tranh chấp tại thửa 540, diện tích 7.808m². Sau đó, bà H thế chấp vay Ngân hàng A số tiền vốn và lãi là 366.061.415 đồng, vụ việc đã được giải quyết bằng bản án số 13/2014/KDTMST ngày 13/6/2014, bà H còn nợ 60.060.274 đồng, chưa thanh toán đủ cho Ngân hàng.

Cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và ông T bị vô hiệu nhưng vẫn công nhận hợp đồng với lý do các bên đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng là không đúng. Bởi lẽ, tuy trong quá trình giải quyết vụ án ông D, bà H đều đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng

nhưng với điều kiện ông D không phải trả thêm giá trị quyền sử dụng đất trong khi đó bà H lại yêu cầu trả thêm 110.000.000 đồng mới đồng ý chuyển nhượng cho ông D. Mặt khác, phần nhận định của bản án sơ thẩm có sự mâu thuẫn, công nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông D và ông T là có hiệu lực nhưng lại tính phần lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu để buộc nguyên đơn trả thêm số tiền 101.746.500 đồng. Ngoài ra, cấp sơ thẩm có một số thiếu sót về mặt tố tụng như không ra quyết định định giá tài sản là vi phạm khoản 3 Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ Khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 103/2015/QH13 ngày 25/11/2015, cấp sơ thẩm không tiến hành thủ tục kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ là vi phạm Điều 208 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Văn bản nêu ý kiến số 01/ PGD.OM 2016 ngày 04/8/2016 của Ngân hàng thương mại cổ phần A do ông Nguyễn Thanh H1 ký là chưa hợp lệ vì trong hồ sơ không thể hiện văn bản ủy quyền của người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng A ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh H1.

Từ những tình tiết như đã nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã thu thập các tài liệu chứng cứ không đầy đủ, từ đó dẫn đến quyết định chưa có căn cứ vững chắc thiếu tính thuyết phục; không đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng và những thiếu sót như đã nêu trên là vi phạm thủ tục tố tụng nghiêm trọng. Do vậy, Hội đồng xét xử thống nhất theo quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T.

1- Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 130/2017/DSST ngày 25/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Xuân D với bị đơn ông Võ Văn T và bà Võ Thu H.

2- Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện T, tp Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục chung.

3- Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định các đương sự chưa ai phải chịu.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Xuân D và bà Võ Thu H mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các biên lai thu số 002177 ngày 06/9/2017 và biên lai số 002179 ngày 07/9/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

4- Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (tuyên án ngày 09/4/2018)/.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND H. T;
- VKSND TPCT;
- Chi cục THA H. T;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Phạm Hoàng Dũng