

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 25/2021/DS-PT

Ngày: 22/4/2021

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 PHÚ YÊN**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có :

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Hà

Các Thẩm phán:

Ông Trần Minh Quang

Ông Mai Tấn Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang –Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 96/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2020 về việc tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Phú Yên bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2020/QĐPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2021 và Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số 52/2021/TB-TA ngày 05 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Lê Thị Thu T, sinh năm 1986; Trú tại: thôn T, xã N, huyện S, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1986; Trú tại: thôn T, xã N, huyện S, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1973; Trú tại: thôn T, xã N, huyện S, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị Thu T.

Cơ quan kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện S, tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/4/2020, nguyên đơn chị Lê Thị Thu T trình bày: Ngày 08/01/2018 âm lịch (*tức ngày 23/02/2018 dương lịch*), ông Nguyễn Ngọc M và tôi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, ông Nguyễn Ngọc M đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông M tại thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71 tọa lạc tại thôn T, xã N, huyện S. Quyền sử dụng đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 561722 ngày 21/9/2015 cho ông Nguyễn Ngọc M; giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 80.000.000đ; điều kiện thanh toán làm 02 lần: Lần 1 nhận 10.000.000đ vào ngày 08/01/2018 âm lịch được xem như tiền đặt cọc, lần 2 thanh toán đủ số tiền còn lại là 70.000.000đ vào ngày 08/02/2018 âm lịch sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực của địa phương. Đến ngày 08/02/2018 âm lịch (*tức ngày 24/3/2018 dương lịch*), tôi đã giao đủ số tiền còn lại, ông M đã nhận đủ tiền nhưng ông M không ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên. Nay tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án huyện S công nhận giao dịch mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71 tại thôn T, xã N, huyện S có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, tôi không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn anh Nguyễn Ngọc M trình bày: Tôi công nhận chữ ký, dấu lấn tay tại mục người bán tại giấy đề ngày 08/01/2018 âm lịch và dấu lấn tay, chữ ký tại mục người người nhận tại giấy đề ngày 08/02/2018 âm lịch mà bà T giao nộp cho Tòa đúng là của tôi. Tôi có nhận 10.000.000đ của chị T và khẳng định không nhận 76.300.000đ từ bà T. Trước đây, tôi có vay của bà T hai (02) lần: một lần 50.000.000đ và một lần 10.000.000đ. Để làm tin bà T buộc tôi phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà giữ. Vì điều kiện kinh tế quá khó khăn nên không trả nợ đúng hạn cho bà T nên bà T đã khởi kiện tôi tại Tòa án nhân dân huyện S và đã được Tòa án giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 26/02/2018. Riêng tiền vay 10.000.000đ thì bà T buộc tôi phải chuyển nhượng đất và nhận là tiền đặt cọc. Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71 tại thôn T, xã N, huyện S thì tôi không đồng ý và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện vì lý do giữa tôi và bà T chưa bao giờ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 210, tờ bản đồ số 71 tại thôn T, xã N, huyện S và vì một phần thửa đất trên tôi đã viết giấy tặng cho chị ruột của tôi bà Nguyễn Thị Th vào năm 2014.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th trình bày: Tôi không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì một phần diện tích thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71 tại thôn T, xã N, huyện S vào năm 2014 anh Nguyễn Ngọc M đã tặng cho tôi để tôi xây dựng nhà Đại đoàn kết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2020/DSST ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện S đã quyết định:

Căn cứ các Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 119, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 7 Điều 95 Luật đất đai 2013.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị Thu T về việc yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71 tại thôn T, xã N, huyện S có hiệu lực pháp luật.

2. Về số tiền đặt cọc 10.000.000đ do các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/9/2020, nguyên đơn chị Lê Thị Thu T kháng cáo.

Ngày 29/9/2020, Viện kiểm sát nhân dân huyện S kháng nghị Bản án số 13/2020/DS-ST ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện S tại Quyết định số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/9/2020.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn chị Lê Thị Thu T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị là công nhận hiệu lực giao dịch mua bán, chuyển nhượng QSD đất giữa chị với anh Nguyễn Ngọc M về thửa đất số 210 tờ bản đồ số 71 quyền sử dụng số CA56172 tại thôn T, xã N, huyện S, tỉnh Phú Yên. Không chấp nhận kháng nghị theo hướng hủy án sơ thẩm của VKSND huyện S vì những thiếu sót tại cấp sơ thẩm có thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm.

Bị đơn anh Nguyễn Ngọc M không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng;

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/9/2020 của Viện kiểm sát nhân dân huyện S: Hủy bản án số 13/2020/DS-ST ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện S, giao hồ sơ cho tòa án nhân dân huyện S giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận của các đương sự tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn chị Lê Thị Thu T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện S thấy rằng:

Theo Giấy đề ngày 08/01/2018 (ÂL), các bên đã thỏa thuận đầy đủ nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 210 tờ bản đồ số 71 quyền sử dụng số CA56172 tại thôn T, xã N, huyện S tỉnh Phú Yên, giá tiền chuyển nhượng, số tiền đặt cọc, thời hạn giao nhận số tiền còn lại, hậu quả của việc chậm ký Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, chứng thực của địa phương. Đúng ngày thỏa thuận ngày 08/02/2018 (ÂL), theo chị T các bên đã giao nhận tiền, lý do các bên chưa ký được Hợp đồng có công chứng là do ngày 08/02/2018 ÂL nhằm ngày 24/3/2018 DL là ngày thứ bảy UBND xã N không làm việc nên tại Giấy nhận tiền này có ghi nội dung “hai ngày sau sẽ ký chuyển nhượng đất GCNQSDĐ số CA561722”. Tuy giấy ngày 08/02/2018 ÂL không ghi rõ nhận của ai, tên gì, ở đâu, thanh toán cho khoản nào, số tiền giao nhận 76.300.000đ không phù hợp thỏa thuận số tiền còn lại 70.000.000đ nhưng giấy này có liên quan đến giấy đề ngày 08/01/2018 ÂL về giao dịch chuyển nhượng đất, do chị T viết và anh M ký tên, lăn tay. Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, chị T đều trình bày thống nhất về số tiền giao dư 6.300.000đ đã được anh M trả lại và chị đã ghi giấy nhận lại số tiền này giao cho anh M giữ. Anh M cho rằng anh bị chị T ép buộc ký giấy nhận tiền ngày 08/02/2018 ÂL nên không biết về nội dung, số tiền anh trả chị T là trả lãi cho khoản vay nhưng không cung cấp giấy trả tiền cũng như tài liệu chứng minh việc anh bị ép buộc. Như vậy đến ngày 08/02/2018 ÂL (nhằm ngày 24/3/2018) chị T đã hoàn thành nghĩa vụ giao tiền, anh M đã chấp nhận 02 ngày sau ký Hợp đồng có công chứng nhưng sau đó anh M không ký hợp đồng có công chứng như thỏa thuận là lỗi của anh M. Chị T yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng đất giữa chị và anh M nên không yêu cầu xử lý đối với số tiền chị đã giao cho anh

M nhưng cấp sơ thẩm xác định số tiền đặt cọc 10.000.000đ đương sự không yêu cầu, số tiền 70.630.000đ không có thực và không giải quyết đối với số tiền trên khi không công nhận hiệu lực của giao dịch là không đảm bảo quyền lợi của chị T. Với các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và trình bày của các đương sự tại phiên tòa, có căn cứ xác định trên diện tích đất 4.000m² thuộc thửa 210 tờ bản đồ số 71 theo GCNQSD đất số CA561722 do UBND huyện S cấp ngày 21/9/2015 cho anh M mà anh M thỏa thuận chuyển nhượng cho chị T đang tồn tại 02 ngôi nhà gồm: 01 ngôi nhà Đại đoàn kết do Quỹ vì người nghèo tỉnh Phú Yên xây dựng tặng cho bà Nguyễn Thị Th (chị anh M) – mã số hộ nghèo GK-0133 và nhà của ông Nguyễn Ngọc L (cha anh M). Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không tiến hành làm việc với ông L và các cơ quan đoàn thể đã xây dựng nhà đoàn kết cho bà Thanh cũng như không đưa họ vào tham gia tố tụng, chưa thu thập đầy đủ tài liệu về giá trị tài sản và giá trị pháp lý của sự tồn tại của các tài sản trên đất để giải quyết khi xử lý tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan đến tài sản của người khác đang tồn tại trên đất là chưa đánh giá được toàn diện vụ án. Do đó, xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện S và phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là có căn cứ, do đó HĐXX chấp nhận kháng nghị số 03 QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/9/2020 của Viện kiểm sát nhân dân huyện S: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện S, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện S giải quyết lại theo thủ tục chung.

Do bản án bị hủy nên kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thu T chưa được xem xét giải quyết tại cấp phúc thẩm.

[2] Về án phí phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên nguyên đơn kháng cáo không phải chịu án phí DSPT.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự :

Tuyên xử:

[1] Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2020/DS-ST ngày 16/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện S giữa nguyên đơn chị Lê Thị Thu T với bị đơn anh Nguyễn Ngọc M. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện S thụ lý giải quyết lại theo thủ tục tố tụng.

[2] Về án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được giải quyết lại khi cấp sơ thẩm quyết định.

Về án phí phúc thẩm: Hoàn lại cho chị Lê Thị Thu T số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006199 ngày 02/10/2020 của Chi cục THADS huyện S.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND H S(2);
- CCTHADS S;
- P.GĐKT;
- P.TCCB;
- Các đương sự;
- Lưu AV, hồ sơ vụ án.

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

Vũ Ngọc Hà