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

Bản án số: 06/2019/DSPT
Ngày: 19/3/2019
Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Anh Dân

- Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quế và bà Dương Thị Liên

- Đại diện VKS tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*:* Bà Vũ Thị Hồng - Cán bộ tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên .

Trong các ngày 12 đến ngày 19 tháng 03 năm 2019, tại hội trường Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 76/DSPT ngày 20/12 /2019 về kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 04/10/2018 của Tòa án nhân huyện Phú Lương có kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2019/QĐXX-DS ngày 03 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

+ Nguyên đơn: Ông M, sinh năm 1962;

Trú tại: Tổ 9, phường PCK, thành phố BK, tỉnh Bắc Kạn.

Đại diện theo ủy quyền của ông M: Chị H1, sinh năm 1990.

Trú tại: Tổ 9, phường PCK, thành phố BK, tỉnh Bắc Kạn.

(Ông M, bà H1 có mặt)

+ **Bị đơn:** Bà C, sinh năm 1956, *(có mặt).*

Trú tại: Tiểu khu TA, thị trấn Đ, huyện PL, tỉnh Thái Nguyên.

+ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bị đơn:

1. Anh H2, sinh năm 1988

2. Anh Q, sinh năm 1990

3. Chị Ph, sinh năm 1984

4. Chị Th, sinh năm 1986

Đều trú tại: Tiểu khu TA, thị trấn Đ, huyện PL, tỉnh Thái Nguyên.

(anh H2, chị Th có mặt; Anh Q, chị Ph vắng mặt)

+ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với nguyên đơn:

- Anh T, sinh năm 1977; *(vắng mặt)*;

Trú tại: Tiểu khu DTM, thị trấn Đ, huyện PL, tỉnh Thái Nguyên

+Người làm chứng: Chị H3, sinh năm 1972; *(vắng mặt)*

Trú tại: Tiểu khu LHP, thị trấn Đ, huyện PL, tỉnh Thái Nguyên.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời khai của các đương sự được thể hiện như sau: Ngày 24/11/2011, ông Mcó nhận chuyển nhượng của bà C quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là thửa đất số 94, tờ bản đồ số 13, thuộc Tiểu khu TA, thị trấnĐ, huyện PL, tỉnh Thái Nguyên, diện tích 187,7m^2. Trong đó 102m^2 đất ở và 85,7m^2 đất vườn. Đến ngày 19/3/2013, ông đã được UBND huyện PL cấp giấy chứng nhận QSD đất số BL 874746 đối với diện tích đất mua bán với bà C. Sau khi được cấp giấy chứng nhận QSD đất, ông đã nhiều lần yêu cầu bà C giao nhà và tài sản trên đất, tuy nhiên bà C tìm nhiều lý do để không giao nhà. Nay ông khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bà C phải giao toàn bộ nhà đất cho ông theo Hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận QSD đất ông đã được cấp.

Bị đơn bà C không nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông M với lý do: Bà và gia đình bà không chuyển nhượng nhà, đất cho ông M, thời gian khoảng tháng 11/2011, con trai bà là anh H2 có mang bìa đỏ đất của gia đình đi nhờ anh T vay hộ tiền. Sau khi cầm giấy chứng nhận QSD đất của gia đình bà, anh T vay được 400.000.000đ, trong số tiền này bà được vay 350.000.000đ, anh T vay 50.000.000đ. Hai bên thỏa thuận lập giấy chuyển nhượng QSD đất, mục đích để anh Tvay tiền nhưng sau khi đem tiền về thì anh T không lập giấy vay tiền nữa. Khi ông M đòi nhà, đất của bà và nói ông đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất thì bà mới biết anh T gian dối để chiếm đoạt tài sản của bà.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bị đơn:

Anh H2 trình bày: Anh Hoàng có quen biết với anh T, do cần tiền kinh doanh, khoảng đầu năm 2012 anh có nhờ anh T vay tiền hộ, nhưng anh T yêu cầu phải làm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thì mới vay được tiền, sau khi vay được tiền thì sẽ làm giấy vay sau, do tin tưởng nên anh đã bảo bà C ký vào hợp đồng và các giấy tờ liên quan. Sau khi anh T đưa tiền cho anh (thực tế anh chỉ được nhận 200.000.000đ,

anh T giữ lại 200.000.000đ) thì anh T không làm giấy vay nữa. Anh không đồng ý giao nhà, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét anh T có hành vi gian dối để chiếm đoạt tài sản.

Chị Ph; Th và anh Q trình bày: Chị Ph, chị Th, anh Q là con của bà C và đều không biết việc bán nhà của bà C và ông M, chỉ biết anh T mượn sổ bìa đỏ để vay tiền cho anh H2, chữ ký của chị Ph, chị Th, anh Q là để chuyển đổi sang tên bà C, không phải ký đồng ý bán nhà, chị Ph, chị Th, anh Qyêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết buộc ông M trả lại giấy chứng nhận QSD đất cho bà C.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với nguyên đơn, anh T trình bày: Khoảng tháng 11/2011 khi anh đang cư trú tại tiểu khu TA, thị trấn Đ có nghe người cùng tiểu khu nói bà C đang cần bán nhà và đất nhưng anh không đủ điều kiện mua nên đã giới thiệu cho anh M, sau đó dẫn anh M xuống xem thì anh M nhất trí mua, do điều kiện anh M ở xa nên anh đứng ra giao tiền, anh đã giao đủ tiền cho bà C là 400.000.000đồng. Sau khi giao tiền thì anh đã thông báo cho ông M xuống UBND thị trấn Đ để ký các giấy tờ liên quan, có sự chứng kiến của chị H3 cùng ông S.

Sau khi hòa giải không thành, tòa sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử, tại bản án dân sự số 16/2018/DSST ngày 04/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Lương, đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 24/11/2011 giữa ông M và bà C.

Buộc bà C phải tháo dỡ toàn bộ nhà tạm và công trình khác trên diện tích đất đã chuyển nhượng để giao toàn bộ diện tích đất, nhà xây và bếp liền kề theo Hợp đồng chuyển nhượng cho ông M, cụ thể:

Thừa đất số 94, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Tiểu khu TA, thị trấn Đ, huyện PL, tỉnh Thái Nguyên; diện tích 187,7m^2. Trong đó 102m^2 đất ở và 85,7m^2 đất vườn. Giấy chứng nhận QSD đất số BL 874746, vào sổ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số CH00600, cấp ngày 19/3/2013.

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

Ngày 16/10 /2018 bị đơn bà C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

VKS nhân dân huyện Phú Lương kháng nghị tại quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT - VKS - DS ngày 17/10/2018, nội dung: Tòa sơ thẩm vi phạm tố tụng như đưa thiếu người làm chứng, vi phạm về việc thu thập chứng cứ và đánh giá chứng cứ. Yêu cầu của bị đơn đề n ghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải coi là yêu cầu phản tố , nhưng Tòa sơ thẩm không cho bị đơn thực hiện quyền phản tố.

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 toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, sau khi nghe đại diện VKS phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà C kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, là hợp lệ được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo

VKS tỉnh Thái Nguyên rút nội dung kh áng nghị của VKS huyện Phú Lương về việc đưa thiếu người làm chứng. Bổ sung thêm nội dung kháng nghị cấp sơ thẩm còn vi phạm về thủ tục định giá tài sản , không đưa vợ của nguyên đơn ông M vào tham gia tố tụng.

[2.] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Cvà nội dung kháng nghị của VKS. Qua các tài liệu trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng Ngày 24/11/2011, giữa ông M và bà C đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với mảnh đất của bàC (thửa 94, TBĐ số 13), địa chỉ thửa đất Tiểu khu TA, thị trấn Đ, huyện PL, Thái Nguyên, diện tích 187,7m^2. Thủ tục mua bán đã qua cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và ngày19/3/2013, bên mua ông M đã được UBND huyện PL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mua bán này. Bị đơn bà C và người liên quan anh H2, chị Th, chị Ph, anh Q là các con của bà C, đều khẳng định không có việc mua bán với ông M mà xuất phát từ việc anh H mang GCNQSD đất của bà C nhờ anh T vay tiền hộ, do anh T nói phải ký vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì mới vay được tiền và khi vay tiền xong thì sẽ viết lại giấy vay nhưng khi vay được tiền thì anh T đã không viết giấy vay tiền như thỏa thuận ban đầu.

[3.] Quá trình giải quyết, Tòa sơ thẩm đã vi phạm tố tụng như bị đơn bà Cvà những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các con của bà C không nhất trí yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì lý do không có việc chuyển nhượng nhà, đất cho ông M và yêu cầu hủy hợp đồng, giấy chứng nhận QSD đất của ông M đối với thửa đất tranh chấp này. Đây phải coi là yêu cầu phản tố của bị đơn, Tòa sơ thẩm chưa hướng dẫn đương sự các thủ tục phản tố là vi phạm Điều 200/BLTTDS năm 2015. Ông M có vợ hợp pháp, giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất tranh chấp mang tên ông M, Tòa sơ thẩm không đưa vợ ông M vào tham gia tố tụng là không đảm bảo quyền lợi của đương sự. Vụ án thụ lý ngày 10/3/2015, đến 14/9/2017, Tòa sơ thẩm ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử, nhưng Tòa sơ thẩm không tổ chức phiên họp công khai chứng cứ là không đảm bảo tính khách quan trong việc thu thập và công khai chứng cứ.

Do có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng mà không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm, nên cần phải hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án huyện Phú Lương xét xử lại theo thẩm quyền.

[4.] Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[5.] Tại phiên tòa, đại diện VKS nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng tố tụng.

Về đường lối giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của VKSND huyện Phú Lương, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Từ sự phân tích trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự ; Điều Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về án, lệ phí Tòa án; Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà C. Chấp nhận một phần kháng nghị của VKS nhân dân huyện Phú Lương

Tuyên xử:

1. Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 04/10/2018 của Tòa án nhân huyện Phú Lương.

Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Phú Lương giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

2.Về án phí: Bà C không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn lại 300.000đ dự phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0009688 ngày 16/10/2018 tại cơ quan thi hành án dân sự huyện Phú Lương.

Án phí tài sản, chi phí tố tụng được tính lại khi giải quyết ở cấp sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành./.

Nơi nhận:
- VKS ND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND huyện Phú Lương;
- THADS huyện Phú lương;
- Các đương sự;
- Lưu HS;

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Đỗ Anh Dân