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

Bản án số: 164/2017/DS-PT
Ngày 20 - 9 - 2017
V/v tranh chấp hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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 Đào Văn Lung;

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Tài Đức;

Bà Nguyễn Thị Nhiên.

- ***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: Bà Phạm Thị Viên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 20 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công hai vụ án thụ lý số 101/2017/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2017 về tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 174/2017/QĐ-PT ngày 01 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Phù Quang H, sinh năm 1941(có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1941(vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông H, bà H: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967; địa chỉ: Khu phố A, thị trấn D, huyện P, tỉnh Kiên Giang, theo văn bản ủy quyền ngày 21/11/2014 (có mặt).

- *Bị đơn:* Chị Nguyễn Phương T, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp U, xã Dương Tơ, huyện P, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Anh C, sinh năm 1954; địa chỉ: đường P, Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền ngày 28/11/2016 (có mặt).

- *Người kháng cáo:* ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; chị Nguyễn Phương T là bị đơn.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phù Quang H và bà Nguyễn Thị H, trình bày: Ngày 12/5/2011, tại phòng Công Chứng số S tỉnh Kiên Giang, vợ chồng ông H, bà H lập hợp đồng chuyển nhượng cho chị Nguyễn Phương T diện tích đất 23.337,8m^2, thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp B, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 589701 cấp cho ông H, bà H ngày 02/3/2011. Giá trị chuyển nhượng là 2.750.000.000đ (1.000m^2/125.000.000đ). Chị T đã giao cho vợ chồng ông H số tiền 1.400.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận khi nào quyền sử dụng đất sang tên cho chị T thì chị T sẽ thanh toán số tiền còn lại 1.350.000.000 đồng cho ông H, bà H.

Ngày 24/5/2011, diện tích đất trên đã được sang cho chị Nguyễn Phương T đứng tên. Ông H, bà H đã nhiều lần liên lạc với chị T yêu cầu đến Tổ một cửa thuộc Ủy ban nhân dân huyện P nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại nhưng chị T không thực hiện nên ông H đã làm đơn ngăn chặn việc nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị T.

Nay ông H, bà H yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên ký kết ngày 12/5/2011 và đồng ý trả lại số tiền 1.B00.000.000 đồng đã nhận của chị T.

Ông Hoàng Anh C là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Nguyễn Phương T, trình bày: Chị T có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Phù Quang H, bà Nguyễn Thị H đúng như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, trước thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng khoảng 02 tháng, chị T đã giao số tiền 1.400.000.000 đồng cho ông H, bà H thông qua ông Thái Văn P để cho ông H, bà H chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng đất với chị T.

Trong hợp đồng chuyển nhượng H bên có thỏa thuận khi nào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên chị T, thì chị T sẽ giao cho vợ chồng ông H số tiền còn lại là 1.350.000.000 đồng. Sau đó, theo yêu cầu của ông H, chị T giao

thêm 02 lần tiền vào tháng 10/2013 cho ông H là 80.000.000 đồng, tổng cộng chị T đã giao cho vợ chồng ông H 1.480.000.000 đồng. Chị T xác nhận, ông H đã vài lần gọi điện cho chị T biết thửa đất đã được sang tên cho chị T và yêu cầu giao số tiền còn lại, nhưng chị T không đồng ý, vì theo hợp đồng thì chỉ khi nào nhận được giấy chứng nhận đã sang tên chị T thì chị T mới đồng ý giao số tiền còn lại cho vợ chồng ông H.

Nay chị T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu vợ chồng ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng mà hai bên ký kết ngày 12/5/2011.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2017/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phù Quang H – bà Nguyễn Thị H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vợ chồng ông H và chị Nguyễn Phương T xác lập ngày 12/5/2011 tại Phòng công chứng S tỉnh Kiên Giang đối với phần đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 589701, thuộc thửa 35, tờ bản đồ số 2 tọa lạc ấp B, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang.

2. Vợ chồng ông Phù Quang H – bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Phương T số tiền 1.480.000.000đ (một tỷ bốn trăm tám mươi triệu đồng).

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P hủy bỏ việc chỉnh lý nội dung *"Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Phương T, CMND số 030951645, địa chỉ: khu phố N, thị trấn D, huyện P, Kiên Giang, theo hợp đồng chứng thực số 1885 quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 12/5/2011"* trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 589701 thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại Ấp B, xã C, huyện P.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm trả trong thi hành án và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Ngày 28/3/2017, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T kháng cáo cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn nhưng lại buộc nguyên đơn phải đóng án phí số tiền 56.200.000 đồng là không đúng, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết.

Ngày 31/3/2017, chị Nguyễn Phương T kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, vì Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không đúng pháp luật, yêu cầu cấp phúc thẩm bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang có Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-DS ngày 05/4/2017, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ

thẩm theo hướng không tính án phí sơ thẩm giá ngạch cho nguyên đơn, vì cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Văn T không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; đồng ý với Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang; không đồng ý kháng cáo của phía bị đơn; yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Hoàng Anh C không rút đơn kháng cáo; đồng ý kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang và kháng cáo của phía nguyên đơn; yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên ký kết ngày 12/5/2011 và đồng ý hoàn trả cho nguyên đơn số tiền còn lại, kể cả lãi suất theo quy định của pháp luật. Các đương sự không tự hòa giải với nhau được, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; sửa bản án sơ thẩm theo hướng không tính án phí sơ thẩm giá ngạch của nguyên đơn (ông Phù Quang H và bà Nguyễn Thị H).

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, của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Giấy ủy quyền ngày 21/11/2014 của nguyên đơn ông Phù Quang H và bà Nguyễn Thị H, ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T làm đại diện có nội dung không rõ ràng, vì người ủy quyền là ông Phù Quang H1 chứ không phải ông Phù Quang H và không xác định được nguyên đơn tranh chấp với bị đơn là ai? Cấp sơ thẩm chưa làm rõ tình tiết này, nhưng lại chấp nhận cho ông T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chưa phù hợp.

Tại phiên tòa Phúc Thẩm, ông Phù Quang H xác nhận: Do đánh máy nhầm chữ H thành chữ H1; ông H khẳng định ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo

ủy quyền của nguyên đơn ông Phù Quang H và bà Nguyễn Thị H trong vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn là chị Nguyễn Phương T. Do đó, việc ông T tham gia tố tụng với tư cách ngừoi đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại cấp phúc thẩm là hợp pháp.

Đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và bị đơn chị Nguyễn Phương T vắng mặt, nhưng đều có mặt của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T và đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Hoàng Anh C; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà H và chị T là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ kiện: Nguyên đơn ông Phù Quang H, bà Nguyễn Thị H và bị đơn chị Nguyễn Phương T đều thừa nhận hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2011, tại phòng Công chứng số S tỉnh Kiên Giang với các nội dung sau:

Ông H, bà H đồng ý chuyển nhượng cho chị T diện tích đất 23,337,8m^2, thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện P, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H, bà H đứng tên ngày 02/3/2011; giá trị chuyển nhượng 2.750.000.000 đồng, chị T đã giao cho ông H, bà H 1.400.000.000 đồng; số tiền còn lại 1.350.000.000 đồng hai bên thỏa thuận chị T sẽ thanh toán cho ông H, bà H khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị T. Ngoài ra, các bên không có thỏa thuận gì khác, kể cả thỏa thuận nếu bên mua vi phạm nghĩa vụ trả tiền là điều kiện để hủy bỏ hợp đồng.

Chị T biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được đứng tên chị vào ngày 24/5/2011 do ông H gọi điện thoại yêu cầu chị T đến Tổ một cửa thuộc Ủy ban nhân dân huyện P nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thanh toán số tiền còn lại, nhưng chị T không thực hiện nên ông H đã làm đơn ngăn chặn việc nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị T vào tháng 12/2011; sau đó, chị T có trả thêm tiền cho ông H hai lần vào ngày 06/10/2013 và ngày 30/10/2013 với số tiền 80.000.000 đồng; tổng cộng chị T đã giao cho vợ chồng ông H 1.480.000.000 đồng rồi ngưng cho đến nay.

Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử công nhận các tình tiết trên mà hai bên thừa nhận là sự thật.

[3] Nguyên đơn ông Phù Quang H và bà Nguyễn Thị H chỉ khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết với bị đơn chị

Nguyễn Phương T ngày 12/5/2011, mà không yêu cầu hủy bỏ việc chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền từ tên của ông H, bà H sang tên cho chị T ngày 24/5/2011. Nhưng trong phần quyết định, cấp sơ thẩm lại kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện P, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P hủy bỏ việc chỉnh lý biến động trên là vượt quá yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H; đồng thời cấp sơ thẩm chưa thu thập ý kiến của cơ quan chỉnh lý biến động để làm cơ sở giải quyết vụ kiện được chính xác. Do đó, kiến nghị này có thể gây khó khăn trong thi hành án nếu cơ quan chỉnh lý biến động cho rằng họ thực hiện đúng quy định của pháp luật.

[4] Bị đơn chị Nguyễn Phương T có đơn phản tố chỉ yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, mà không yêu cầu nguyên đơn giao diện tích đất đã chuyển nhượng. Trong trường hợp, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của chị T thì không thể buộc ông H, bà H giao đất đã chuyển nhượng cho chị T, vì nếu buộc thì vượt quá yêu cầu phản tố của chị T; đồng thời, cũng không thể buộc chị T thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại, kể cả bồi thường thiệt hại (nếu có) cho ông H, bà H, vì ông H, bà H không có yêu cầu. Do đó, cấp sơ thẩm cần xác định đầy đủ và chính xác các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố của các đương sự để giải quyết triệt để vụ kiện (trừ trường hợp Tòa án đã hướng dẫn nhưng họ không có yêu cầu).

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, phía bị đơn có yêu cầu về thời hiệu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, cần đối chiếu quy định của pháp luật về bắt đầu thời hiệu khởi kiện (Điều 159), thời gian không tính vào thời hiệu khởi kiện (Điều 161), bắt đầu lại thời hiệu khởi kiện (Điều 162) và thời hiệu khởi kiện (Điều 427) của Bộ luật dân sự năm 2005 để xác định thời hiệu khởi kiện của nguyên đơn có còn hay không? Chứ không thể như nhận định của cấp sơ thẩm cho rằng Ủy ban nhân dân xã hòa giải ngày 13/7/2013 đến ngày 18/11/2014 Tòa án thụ lý vụ án là chưa quá hai năm nên còn thời hiệu khởi kiện là không phù hợp quy định của pháp luật, vì thời hiệu khởi kiện trong vụ kiện này được bắt đầu từ ngày 24/5/2011 là ngày chị T được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Trong phần nhận định của bản án, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông H, bà H và chị T xác lập ngày 12/5/2011. Nhưng trong phần quyết định của bản án, cấp sơ thẩm không tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

nêu trên là không đúng quy định của pháp luật. Mặc khác, bị đơn chị T có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn, nhưng cấp sơ thẩm không yêu cầu chị T nộp án phí và cũng không xem xét, quyết định chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị T, mà lại buộc chị T phải chịu án phí sơ thẩm là không đúng quy định của pháp luật.

[7] Cấp sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định "Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định" để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ vững chắc, bởi lẽ: Các đương sự (ông H, bà H và chị T) đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003 và được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất từ tên của ông H, bà H sang tên chị T ngày 24/5/2011 và đây cũng là ngày xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên đã có hiệu lực theo quy định tại Điều 692 Bộ luật dân sự năm 2005. Mặc khác, trong các điều khoản của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2011, hai bên không có bất kỳ thỏa thuận nào nếu các bên vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ hợp đồng, kể cả vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền của bên nhận chuyển nhượng; đồng thời cấp sơ thẩm chưa chỉ rõ văn bản pháp luật nào có quy định "Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi hợp đồng mà hai bên ký kết đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục và có hiệu lực pháp luật".

[8] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang và kháng cáo của nguyên đơn về việc không tính án phí sơ thẩm giá ngạch của nguyên đơn là có căn cứ và sẽ được giải quyết lại ở cấp sơ thẩm.

Từ những sai sót như những nhận định trên của Tòa án cấp sơ thẩm mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất: không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Phương T; hủy bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 13/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Án phí phúc thẩm, ông H, bà H và chị T không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 13/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang xét xử vụ án yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Phù Quang H và bà Nguyễn Thị H với bị đơn chị Nguyễn Phương T.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

Án phí phúc thẩm, ông Phù Quang H, bà Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Phương T không phải chịu.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông H, bà H 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) và chị T 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0003824 ngày 04/4/2017 và biên lai thu số 0003835 ngày 12/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Kiên Giang.

3. 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

Đã ký và đóng dấu

Đào Văn Lung