

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH TIỀN GIANG

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 212/2018/DS-PT

Ngày: 05-6-2018

V/v tranh chấp: “*Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và bồi
thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa Ông: **Huỳnh Xuân Long;**

Các Thẩm phán: Ông **Lê Thanh Toàn;**

Ông **Trần Văn Đạt;**

Thư ký phiên toà: Bà **Trần Thị Thúy Hằng** là thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà **Lê Thị Thắm** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 5 và ngày 05 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Tỉnh Tiền Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 82/2018/TLPT-DS ngày 29/3/2018 về việc tranh chấp: “ *Giao dịch dân sự, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 09/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 118/2018/QĐ-PT ngày 09/4/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 224/2018/QĐ-PT ngày 08/5/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* **Lê Minh T**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: ấp A, xã ATT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông T: **Phạm Văn H**, sinh năm 1969. Theo văn bản ủy quyền ngày 17/4/2017 (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã ATT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:*

1. **Phạm Văn Th**, sinh năm 1978; (có mặt)

2. **Phạm Thị Kim C**, sinh năm 1979; (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã TT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Phạm Văn Th: Luật sư **Lê Trần Hồng T** – Văn phòng Luật sư T thuộc đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Phạm Văn Th: Luật sư **Nguyễn Tương I** – Văn phòng Luật sư Nguyễn Tương L thuộc đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

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

1. **Phạm Văn H**, sinh năm 1969; (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã ATT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

2. **Âu Thị A** sinh năm 1932; (vắng mặt)

3. **Phạm Duy N**, sinh năm 2000; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã TT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của anh N, bà A: **Nguyễn Ngọc D**, sinh năm 1979 (theo văn bản ủy quyền ngày 09/3/2017). (vắng mặt)

Địa chỉ số P, tổ N, ấp HL, xã HA, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

Lê Thị Y, sinh năm 1940.

Địa chỉ: ấp A, xã ATT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà Y: **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1965. (có mặt)

Địa chỉ: số O, tổ U, khu I, thị trấn cb, huyện cb, tỉnh Tiền Giang. Theo văn bản ủy quyền ngày 16/8/2017.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn **Phạm Văn Th, Phạm Thị Kim C**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo án sơ thẩm.*

* *Nguyên đơn anh Lê Minh T ủy quyền cho anh Phạm Văn H trình bày:* Vào ngày 14/5/2015 giữa anh T với vợ chồng anh Phạm Văn Th, chị Phạm Thị Kim C có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 30, tờ bản đồ số 9,

diện tích 613m^2 (trong phần diện tích $2.541,8\text{m}^2$) tọa lạc tại ấp B, xã TT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang do anh Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá trị chuyển nhượng là 520.000.000 đồng, lệ phí và các loại thuế bên chuyển nhượng chịu, anh T đưa thêm 20.000.000 đồng, hai bên lập biên bản giao nhận tiền cọc, bên nhận chuyển nhượng nhận 100.000.000 đồng trong đó có 20.000.000 đồng tiền lệ phí + thuế, có ràng buộc nếu bên A (bên chuyển nhượng) không chịu chuyển nhượng thửa đất như thỏa thuận thì phải bồi thường cho bên B (bên nhận chuyển nhượng) gấp đôi số tiền cọc, vợ chồng anh Th, chị C cùng với anh T ký tên xác nhận vào ngày 14/5/2015, trong biên bản này có ghi tên vợ anh T là Nguyễn Lê H nhưng việc giao dịch mua bán là do anh T thực hiện chứ chị H không có tham gia giao dịch mua bán này và có thỏa thuận khi lập thủ tục tách thửa quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng thì anh T sẽ thanh toán phần tiền còn lại.

Đến ngày 31/8/2015 sau khi đo đạc phần diện tích chuyển nhượng thì anh Th yêu cầu anh T đưa tiếp 350.000.000 đồng, anh có đưa và anh Th có viết biên nhận số tiền 450.000.000 đồng, sau đó thì anh Th không thực hiện thủ tục tách thửa theo thỏa thuận nên xảy ra tranh chấp. Nay anh T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng ký kết giữa hai bên ngày 14/5/2015, anh đồng ý giao tiếp số tiền 70.000.000 đồng tiền chuyển nhượng hai bên đã ký kết. Ngày 20/11/2017 anh T có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, anh yêu cầu thực hiện giao dịch dân sự xác lập ngày 14/5/2015 giữa anh T với chị C và anh Th, đồng ý để cho bà Y đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Bị đơn anh Phạm Văn Th và chị Phạm Thị Kim C cùng ủy quyền cho chị Phạm Ngọc D có đơn phản tố trình bày:* Ngày 24/4/2015 anh Th, chị C có thỏa thuận với anh T về việc chuyển nhượng phần đất như anh T trình bày, diện tích ngang là 09m, dài là 60m với giá trị chuyển nhượng là $1.000.000 \text{ đồng/m}^2$, anh T đứng ra làm thủ tục tách thửa sang tên, chi phí là 20.000.000 đồng, ngày 14/5/2015 thì hai bên làm biên nhận đặc cọc lần 2 số tiền 100.000.000 đồng. Nhưng khi đo đạc diện tích thực tế là 613m^2 nên anh bớt 13m^2 chỉ tính giá trị 600m^2 giá là 600.000.000 đồng, anh Th đã nhận tiền anh T giao là 450.000.000 đồng nên ghi giá đất trong hợp đồng là 150.000.000 đồng là đủ số tiền 600.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận thì anh T sử dụng phần đất ngày 09/7/2015 và đôn số cây trái trên đất, dỡ quán cà phê trên đất, đổ sàn bê tông... Anh Th, chị C có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lê Thị Y (là cô ruột anh T) được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã TT ngày 26/10/2015, giao dịch này chỉ là thỏa thuận riêng với anh T chứ thực tế việc chuyển nhượng đất là của anh Th, chị C với anh T chứ không phải bà Y. Tuy nhiên, do anh T, bà Y không giao đủ số tiền 150.000.000 đồng (chỉ đồng ý giao thêm 70.000.000 đồng) nên xảy ra tranh chấp. Thời gian

này thì anh Phạm Văn H tự chiếm dụng mặt bằng phần đất này từ ngày 02/6/2015 đến nay, do trước đó anh T đã phá dỡ quán cà phê nên chị không thể tiếp tục kinh doanh được nữa. Nay theo yêu cầu của nguyên đơn anh Th, chị C không đồng ý, Anh Th, chị C có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết, yêu cầu anh T bồi hoàn giá trị cây trái bị đốn là 2.000.000 đồng và di dời 50m³ bê tông nhựa đường ra khỏi phần đất 613,1m², yêu cầu anh T và anh Phạm Văn H bồi thường chi phí không kinh doanh được từ ngày 02/6/2015 đến ngày 02/5/2017 với số tiền là 69.000.000 đồng, anh Th, chị C tự nguyện trả lại số tiền 450.000.000 đồng cho anh T.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Âu Thị A và anh Phạm Duy N thống nhất lời trình bày của anh Th và chị C.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Lê Thị Y, có đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Văn C trình bày:* Bà Y là cô ruột của anh T, do bà không có đất để ở nên anh T có bỏ tiền ra sang nhượng phần đất của anh Th và chị C cho bà đứng tên, bà có cùng anh Th, chị C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất như anh T trình bày có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã TT ngày 26/10/2015. Bà Y yêu cầu anh Th và chị C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng này.

Ngày 12/7/2017 anh Th và chị C có đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố, rút lại yêu cầu đòi với số tiền bồi thường cây trái và mất thu nhập do không kinh doanh được đối với anh T và anh H, tại phiên tòa sơ thẩm anh Th, chị C cũng có yêu cầu rút lại phần này và có yêu cầu rút lại phần yêu cầu anh T bồi thường giá trị cây trái bị đốn là 2.000.000 đồng và di dời 50m³ bê tông nhựa đường ra khỏi phần đất.

* Tại phiên tòa sơ thẩm các bên giữ nguyên yêu cầu ban đầu, anh T có đơn bổ sung yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên với diện tích là 613m² (thực đo là 613,1m²), đồng ý giao tiếp số tiền còn lại là 150.000.000 đồng, còn đối với yêu cầu hủy hợp đồng của bị đơn thì phải bồi thường số tiền đặt cọc. Anh H (người được anh T ủy quyền), anh C (người được bà Y ủy quyền), chị D (người được anh Th, chị C ủy quyền), anh Th và chị C thống nhất các bên có thực hiện giao dịch hợp đồng chuyển nhượng với phần đất có diện tích và vị trí như trình bày ở trên, thống nhất số tiền chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, đã giao nhận số tiền 450.000.000 đồng. Nguyên đơn có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu thực hiện giao dịch dân sự xác lập ngày 14/5/2015 giữa anh T với chị C và anh Th, đồng ý để cho bà Y đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tự nguyện cùng bà Y giao tiếp cho anh Th và chị

C số tiền còn lại 150.000.000 đồng. Bị đơn có ý kiến giao lại số tiền đã nhận của anh Tiến là 450.000.000 đồng.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2018/DS-ST ngày 09/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang đã quyết định.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Lê Minh T, đại diện pháp luật theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Phạm Văn H.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Phạm Văn Th và chị Phạm Thị Kim C, đại diện pháp luật theo ủy quyền của anh Th và chị C là Nguyễn Ngọc D.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Y, đại diện pháp luật theo ủy quyền của bà Y là anh Nguyễn Văn C.

1. Công nhận giao dịch dân sự xác lập ngày 14/5/2015 và ngày 31/8/2015 giữa vợ chồng anh Phạm Văn Th và chị Phạm Thị Kim C.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2015 ký kết giữa anh Phạm Văn Th và chị Phạm Thị Kim C với bà Lê Thị Y đối với phần đất có diện tích 613m² (thực đo là 613,1m²) nằm trong diện tích 2.541,8m² thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 9 tọa lạc ấp B, xã TT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang do anh Phạm Văn Th đứng tên quyền sử dụng đất có tứ cận như sau:

- Đông giáp đất Phạm Văn Th;
- Nam giáp đất Phạm Văn Th;
- Tây giáp đất Phạm Văn Đ;
- Bắc giáp Quốc lộ 30.

Anh T, bà Y được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất này.(có sơ đồ kèm theo)

Anh Lê Minh T và bà Lê Thị Y có nghĩa vụ liên đới giao tiếp số tiền chuyển nhượng là 150.000.000 đồng cho anh Th và chị C.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của anh Phạm Văn Th và chị Phạm Thị Kim C yêu cầu anh Lê Minh T và anh Phạm Văn H phải trả số tiền thiệt hại cây trái, mất thu nhập kinh doanh và di dời 50m³ bê tông nhựa đường ra khỏi phần đất.

Anh Th, chị C có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại về quan hệ thiệt hại do tài sản bị xâm phạm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, anh Th và chị C được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đối với quan hệ tranh chấp này.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo qui định pháp luật.

* Ngày 19/01/2018 bị đơn Phạm Văn Th, Phạm Thị Kim C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 09/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Anh Th, chị C yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/10/2015 được ký kết giữa anh Phạm Văn Th và bà Lê Thị Y đối với phần đất có diện tích 613,1m² nằm trong diện tích 2541,8m² thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp B, xã TT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang do anh Phạm Văn Th đứng tên quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông Nguyễn Văn C là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Y vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Luật sư Nguyễn Tương L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Phạm Văn Th có nhiều lập luận cho rằng: Về tố tụng, Tòa sơ thẩm có nhiều thiết sót như: Xác định không đúng yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập. Anh Lê Minh T không phải là chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2015 nên không phải là chủ thể khởi kiện. Yêu cầu của bà Y và yêu cầu của nguyên đơn T trùng khớp nhau thì không thể xác định yêu cầu của bà Y là yêu cầu độc lập. Tại phiên tòa sơ thẩm anh T rút yêu cầu khởi kiện, Hội đồng xét xử sơ thẩm quyết định tạm ngừng phiên tòa hơn 03 tháng sau đó mở lại phiên tòa, nhưng lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T trong khi yêu cầu đó được rút tại phiên tòa trước đó. Về nội dung Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của anh T cũng không đúng quy định pháp luật. Do thửa đất đang tranh chấp anh Th và chị Ci đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông Việt Nam – Chi nhánh huyện CB và cho ông Phạm Chí S, sinh năm: 1956, hộ khẩu thường trú: ấp BM, xã BT, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp thuê nhưng không được Tòa sơ thẩm xem xét. Việc các bên tranh chấp nguyên nhân là do anh T không thực hiện đúng thỏa thuận chuyển nhượng là giao thêm số tiền 150.000.000 đồng cho bị đơn. Bị đơn, hoàn toàn không có lỗi trong việc hợp đồng không thực hiện. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận phản tố của bị đơn hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/10/2015 được ký kết giữa anh Phạm Văn Th và bà Lê Thị Y.

Luật sư Lê Trần Hồng T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Phạm Văn Th có nhiều lập luận cho rằng Tòa sơ thẩm xác định anh Lê Minh T là người khởi kiện là trái quy định pháp luật. Căn cứ khoản 5, 7 Điều 95 Luật đất đai thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 16/10/2015

giữa vợ chồng anh Phạm Văn Th và chị Phạm Thị Kim C với bà Lê Thị Y chưa phát sinh hiệu lực do chưa đăng ký sang tên đổi chủ. Bà Y không trực tiếp thỏa thuận giá với anh Th và chị C, việc giao nhận tiền cũng được thực hiện giữa anh Th, chị C và anh T không liên quan gì đến bà Y. Lỗi tranh chấp là do nguyên đơn không đưa thêm số tiền 150.000.000 đồng như thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu, chứ không phải lỗi của bị đơn. Ngoài ra, việc anh T bổ sung yêu cầu khởi kiện trong giai đoạn tạm ngừng phiên tòa là vi phạm tố tụng, vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nhưng vẫn được Tòa sơ thẩm chấp nhận là trái quy định pháp luật. Tại biên bản giao nhận tiền đặt cọc ngày 14/5/2015 có ghi tên chị Nguyễn Lê H nhưng không đưa chị H vào tham gia tố tụng. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát cho rằng Tòa sơ thẩm có nhiều vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như không đưa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông Việt Nam – Chi nhánh huyện CB và ông Phạm Chí S vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chưa xem xét ý kiến của Ngân hàng và ông S một mặt sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của Ngân hàng và ông S, một mặt lại gây khó khăn cho việc thi hành án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét huỷ bản án số 05/2018/DS-ST ngày 09/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè. Giao hồ sơ vụ án về lại cho Tòa án nhân dân huyện Cái Bè giải quyết lại theo thủ tục chung.

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, Người có quyền lợi liên quan không rút yêu cầu độc lập, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Căn cứ vào 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 tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của anh Phạm Văn Th và chị Phạm Thị Kim C nộp ghi ngày 19/01/2018 (BL 216, 218) còn trong thời hạn luật định đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273

của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, Tòa sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Giao dịch dân sự, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thiệt hại do tài sản bị xâm phạm” là không cần thiết, chỉ cần xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm” là phù hợp với tính chất vụ án và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, thuộc phạm vi xem xét giải quyết theo quy định tại các Điều 697, 699 Bộ luật dân sự năm 2005.

[3] Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Âu Thị A và anh Phạm Duy N là chị Nguyễn Ngọc D vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, Hội đồng xét xử quyết định căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự kể trên.

[4] Về nội dung: Ngày 15/4/2015 vợ chồng anh Phạm Văn Th, chị Phạm Thị Kim C có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Lê Minh T phần đất ngang 9m dài 60m, thuộc thửa số 378, tờ bản đồ số 9 (trong phần diện tích 2.541,8m²) tọa lạc tại ấp b, xã tt, huyện CB, tỉnh Tiền Giang do anh Phạm Văn Th đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.000.000đ/m², làm giấy biên nhận đặt cọc 100.000.000 đồng. Ngày 31/8/2015, hai bên tiến hành đo đạc lại diện tích chuyển nhượng và giao nhận thêm số tiền 350.000.000 đồng, tổng cộng là 450.000.000 đồng. Khi đo đạc thực tế diện tích đất là 613m², bên anh Th, chị C bớt 13m², còn lại tính tiền 600m² x 1.000.000đ = 600.000.000 đồng. Phía anh Th, chị C thừa nhận đã nhận của anh T số tiền 450.000.000 đồng, nhưng do anh T không đồng ý đưa tiếp số tiền 150.000.000 đồng nên chưa làm thủ tục tách sổ sang tên. Bên anh T thống nhất giá chuyển nhượng đất là 1.000.000 đồng/m² trên diện tích ngang 09m, dài 60m, ngày 14/5/2015 anh đặt cọc 100.000.000 đồng, ngày 31/8/2015, hai bên tiến hành đo đạc lại diện tích chuyển nhượng thì diện tích đất chuyển nhượng phát sinh là 600m² và giao nhận thêm số tiền 350.000.000 đồng tổng cộng 450.000.000 đồng, anh Th, chị C đã giao đất cho anh T quản lý, ngày 26/10/2015 hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng với diện tích 600m² đất và đồng ý để cho bà Lê Thị Y là cô ruột anh T đứng tên hợp đồng chuyển nhượng có sự chứng thực của Ủy ban xã TT, lúc này anh Th, chị C lại yêu cầu anh T đưa tiếp số tiền 150.000.000 đồng, anh T không đồng ý vì anh Th, chị C chưa làm thủ tục sang tên theo như thỏa thuận trong hợp đồng nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Minh T, yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Y công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2015 ký kết giữa anh Phạm Văn Th và chị Phạm Thị Kim C với bà Lê Thị Y.

Không đồng ý với bản án sơ đã xử anh Phạm Văn Th và chị Phạm Thị Kim C kháng cáo. Tại phiên toà phúc thẩm anh Th, chị C cung cấp hợp đồng tín dụng số 111017/HĐTD ngày 11/10/2017 của Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện huyện CB và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với ông Phạm Chí S được công chứng ngày 30/11/2018. Cả hai hợp đồng nêu trên đều sử dụng diện tích 613m² đất chuyển nhượng cho anh T để thế chấp vay Ngân hàng (có đăng ký giao dịch bảo đảm) và cho ông S thuê để kinh doanh. Đây là tình tiết mới, nhưng việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện CB và ông Phạm Chí S vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để xem xét 02 hợp đồng trên là chưa giải quyết vụ án triệt để và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án Toà án cấp sơ thẩm chưa xác minh, thu thập chứng cứ để làm rõ nguyên nhân dẫn đến tranh chấp lỗi thuộc về ai? vì sao anh T là người thỏa thuận chuyển nhượng đất và trả tiền cho anh Th, chị C nhưng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/10/2015 lại do bà Y đứng tên trong hợp đồng với tư cách là người nhận chuyển nhượng? Sự việc này có trao đổi thống nhất với anh Th, chị C hay không? Anh Th, chị C ký tên vào hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, hay có bị ép buộc, lừa dối không? Anh Th, chị C ký vào Hợp đồng thời gian nào? Diện tích đất 613m² đã giao cho anh T quản lý chưa? Thời gian nào? Hiện nay ai là người quản lý, sử dụng diện tích đất trên?

Với những vi phạm trên, Toà án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, để đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự cần huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 09/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, giao hồ sơ vụ án về lại cho Toà án nhân dân huyện Cái Bè giải quyết lại theo thủ tục chung.

Do án sơ thẩm bị huỷ nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Lời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Luật sư không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Căn cứ vào khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án, các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 296, khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử.

1/ Huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 09/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cái Bè để giải quyết lại theo thủ tục chung.

2/ Về án phí:

Anh Phạm Văn Th và chị Phạm Thị Kim C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho anh Th và chị C số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 08126 ngày 19/01/2018 của Chi cục Thi hành án huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

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

Án tuyên vào lúc 08 giờ ngày 05/6/2018, có mặt anh H, anh C, anh Th, chị C, Luật sư T và Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang vắng mặt Luật sư L.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND H. Cái Bè;
- Chi cục THADS H. Cái Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Xuân Long

