TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2018/DS-PT
Ngày: 22-5-2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thường

Các Thẩm phán: Ông Võ Công Phương

Ông Nguyễn Thanh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Ánh Ngọc là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 230/2012/DS-ST ngày 25/10/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 98/2018/QĐ-PT ngày 26 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh Nguyễn Việt K; cư trú tại: Số đường L, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định; có mặt.

Ngươi bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Anh Nguyễn Việt K: Ông Hồ K là Luật sư của Văn phòng luật sư B thuộc đoàn luật sư tỉnh Bình Định; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Võ Thị H; cư trú tại: Đội , thôn H, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định; có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

1. Anh Phạm Anh T; cư trú tại: Đội , thôn H, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định; vắng mặt.

2. Bà Bùi Thị Minh V; cư trú tại: Số đường L, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định; có mặt.

Người kháng cáo: Anh Nguyễn Việt K là nguyên đơn trong vụ án. Bà Võ Thị H là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 11/12/2009 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Anh Nguyễn Việt K trình bày:

Ngày 07/11/2009, anh K và bà H, anh T có thỏa thuận về việc mua bán nhà và đất tại tổ, khu vực, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định, với trị giá 1.000.000.000 đồng. Anh đặt cọc cho bà H 300.000.000 đồng, còn lại 700.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi nào bà H hoàn thành các thủ tục sang tên trước bạ và giao cho bên mua thì anh sẽ giao đủ số tiền còn lại. Việc thỏa thuận này đã được hai bên ghi nhận trong "Giấy bán nhà" viết tay cùng ngày.

Đến ngày 10/11/2009, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Phòng công chứng Thanh Bình. Nội dung lập hợp đồng giống với hợp đồng viết tay ngày 07/11/2009; ngày 23/11/2009, bà H đã hoàn thành thủ tục sang tên trước bạ và photocopy gửi cho anh K.

Ngày 02/12/2009, anh K đề nghị bà H đến Ngân hàng Á, chi nhánh Quy Nhơn để nhận tiền nhưng bà H không đồng ý và đề nghị anh K chuyển tiền vào tài khoản của bà tại Ngân hàng N, Chi nhánh Q. Vào ngày 04/12/2009, anh K đã chuyển số tiền 712.000.000đ từ Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam, Chi nhánh Phú Tài đến Ngân hàng N, Chi nhánh Q theo số chứng minh nhân dân của bà H nhưng bà H không đến ngân hàng để nhận số tiền anh K chuyển. Ngày 07/12/2009, anh K yêu cầu Ngân hàng đ, Chi nhánh P tạm ngưng giao dịch chuyển tiền cho bà H, hoàn lại số tiền 712.000.000 đồng về lại tài khoản của anh K tại Ngân hàng đ, Chi nhánh P do bà H thiếu thiện chí trong việc nhận tiền và giao nhà. Sau đó, anh K đã nhiều lần gặp bà H để giao tiền nhưng bà H cố tình né tránh không muốn nhận mà thông báo hủy hợp đồng để lấy 300.000.000 đồng tiền cọc.

Nay anh K yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà hai bên đã ký kết ngày 10/11/2009, cụ thể bà H phải giao nhà và giấy tờ liên quan đến quyền sở hữu và quyền sử dụng nhà và đất cho anh K và anh K có nghĩa vụ giao đủ tiền còn lại theo hợp đồng là 712.000.000 đồng (trong đó 700.000.000 đồng là tiền nhà còn lại và 12.000.000 đồng là tiền ½ phí trước bạ sang tên anh phải nộp).

Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Bà Võ Thị H trình bày:

Bà H thống nhất về thời gian, điều kiện thỏa thuận và nội dung việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại tổ, khu vực, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định do bà H đứng tên chủ sở hữu như anh K trình bày.

Tuy nhiên, theo thỏa thuận hợp đồng bà H đã thực hiện đúng nghĩa vụ của bên bán, cụ thể là hoàn tất thủ tục sang tên trước bạ cho anh K theo đúng thời gian như đã thỏa thuận nhưng anh K không thực hiện đúng theo việc thỏa thuận giao tiền của bản hợp đồng. Bà H không thống nhất với lời khai của anh K về việc bà H không có thiện chí trong việc nhận tiền. Trên thực tế, anh K nhiều lần hẹn giao tiền nhưng không thực hiện nên ngày 17/12/2009, bà H đã làm thông báo về việc "*khởi kiện và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*" gửi cho anh K.

Như vậy, hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của anh K nên bà H yêu cầu Tòa hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/11/2009, anh K là người vi phạm hợp đồng nên phải mất tiền cọc 300.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Phạm Anh T trình bày:

Thống nhất với lời khai và yêu cầu của bị đơn.

Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Bùi Thị Minh V trình bày:

Thống nhất với lời khai và yêu cầu của nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 230/2012/DS-ST ngày 25/10/2012 của Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn đã tuyên xử:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà H và anh K xác lập ngày 10/11/2009 đã hoàn thành;

Buộc anh K phải có nghĩa vụ giao cho bà H nhận 1.322.739.000 đồng;

Buộc bà H phải giao giấy tờ liên quan đến quyền sở hữu nhà theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được hai bên xác lập ngày 10/11/209 cho anh K;

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 07/11/2012 Anh Nguyễn Việt K là nguyên đơn vụ án kháng cáo với nội dung yêu cầu bà Võ Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/11/2009.

Ngày 08/11/2012 bà Võ Thị H là bị đơn vụ án kháng cáo với nội dung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/11/2009 và bồi thường thiệt hại cho bà.

Bản án dân sự phúc thẩm số 80/2013/DS-PT ngày 14/6/2013 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Định đã tuyên xử:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà H và anh K xác lập ngày 10/11/2009 đã hoàn thành;

Buộc anh K phải có nghĩa vụ giao cho Bà H 794.766.400 đồng;

Buộc bà H phải giao giấy tờ liên quan đến quyền sở hữu nhà theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được hai bên xác lập ngày 10/11/209 cho anh K;

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự, nghĩa vụ thi hành án.

Quyết định giám đốc thẩm số 23/2016/GĐT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2016 của Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 80/2013/DS-PT ngày 14/6/2013 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử lại phúc thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm số 25/2017/DS-PT ngày 24/4/2017 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Định đã tuyên xử:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà H và anh K xác lập ngày 10/11/2009 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất mang tên anh K đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Q đăng ký ngày 23/11/2009;

Ngôi nhà và đất tọa lạc tại tổ, khu vực, phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở đã được cấp ngày 12/10/2001 hồ sơ gốc số 5277 và đã được đăng ký ngày 30/10/2001 tên bà H là thuộc quyền sở hữu của bà H; giấy tờ ngôi nhà bà H đang quản lý;

Buộc Bà H phải hoàn trả cho anh K 288.000.000 đồng;

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự, nghĩa vụ thi hành án.

Quyết định giám đốc thẩm số 108/2017/GĐT-DS ngày 26 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 25/2017/DSPT ngày 24/4/2017 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử lại phúc thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 230/2012/DS-ST ngày

25/10/2012 của Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Q giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm anh K yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà hai bên đã ký kết ngày 10/11/2009, cụ thể bà H phải giao nhà và giấy tờ liên quan đến quyền sở hữu và quyền sử dụng nhà và đất cho anh, anh có nghĩa vụ giao đủ số tiền còn lại theo hợp đồng là 712.000.000 đồng. Nhưng bà H không chấp nhận mà yêu cầu Tòa hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/11/2009, anh K là người vi phạm hợp đồng nên phải mất tiền cọc 300.000.000 đồng và nhà, đất hiện nay đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh T, chị N. Còn anh T khai nhà, đất nói trên bà H đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh với giá 3.535.000.000 đồng vào ngày 23/5/2017 đã sang tên trước bạ cho anh xong với phí 30.000.000 đồng mỗi bên chịu ½ và anh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 277728 ngày 30/5/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định nên không chấp nhận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và Bà H. Thấy rằng:

[1.1] Sau khi Bản án dân sự phúc thẩm số 25/2017/DS-PT ngày 24/4/2017 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Định có hiệu lực pháp luật; ngày 23/5/2017 bà H đã chuyển nhượng nhà, đất nói trên cho vợ chồng anh T, chị N. Hiện nay anh T, chị N đang quản lý sử dụng nhà, đất này; trong khi đó đối tượng tranh chấp giữa anh K với bà H là nhà, đất anh T, chị N đang quản lý sử dụng. Để vụ án được giải quyết triệt để và đúng pháp luật thì phải đưa vợ chồng anh T, chị N tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án được quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự và bảo đảm chế độ xét xử sơ thẩm, phúc thẩm được quy định tại khoản 1 Điều 17 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Như vậy, đã phát sinh tình tiết mới đó là phải đưa vợ chồng anh T, chị N tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung nên Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 230/2012/DS-ST ngày 25/10/2012 của Toà án nhân dân thành phố Q đã xét xử về tranh chấp thực hiện nghĩa vụ dân sự giữa nguyên đơn anh Nguyễn Việt K với bị đơn bà Võ Thị H và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Q giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

[2] Do hủy Bản án sơ thẩm nên theo quy định tại khoản 3 Điều 30 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội khóa 12 thì anh K, bà H không chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[3] Luật sư bảo vệ bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng cáo của anh K là chưa phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[4] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 230/2012/DS-ST ngày 25/10/2012 của Toà án nhân dân thành phố Q, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Q giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

1. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 230/2012/DS-ST ngày 25/10/2012 của Toà án nhân dân thành phố Q đã xét xử về tranh chấp thực hiện nghĩa vụ dân sự giữa nguyên đơn anh Nguyễn Việt K với bị đơn bà Võ Thị H và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Q giải quyết lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

3.1. Hoàn lại cho anh Nguyễn Việt K 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 010093 ngày 21/11/2012 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Q.

3.2. Hoàn lại cho bà Võ Thị H 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 010108 ngày 23/11/2012 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Q.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND TP Q;
- CCTHADS TP Q;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa dân sự.

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

Lê Văn Thường