TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 133/2018/DSPT
Ngày: 26 - 10 - 2018
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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Lương
Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Bình
Bà Huỳnh Thị Bích Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quyền Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ*:** Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 10 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 65/2018/TLPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2018 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2017/DSST ngày 12 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 210/2018/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị A**, sinh năm 1959; Trú tại: Khu vực Tràng Thọ A, phường Trung Nhứt, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Lưu Ngọc Tuấn** - Văn phòng luật sư Lưu Ngọc Tuấn, thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Ông **Đỗ Văn B** và bà **Võ Thị C;** Cùng trú tại: Khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện của các bị đơn: Ông **Đỗ Văn T**; Cùng địa chỉ với bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 11/4/2017).

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các bị đơn: Luật sư **Trần Văn S** - Văn phòng Luật sư S, thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà **Lý Thị D**; Trú tại: Khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của Lý Thị D: Bà **Lê Thị M**; Trú tại: Khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 28/9/2018).

Người kháng cáo: Bà **Nguyễn Thị A** là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung khởi kiện, nguyên đơn bà Nguyễn Thị A trình bày: Năm 2011 bà nhận chuyển nhượng phần đất của ông Đỗ Văn B tại các thửa đất số 1554 và một phần diện tích đất tại thửa 1551, các bên đã chuyển nhượng xong không ai tranh chấp. Đến khoảng tháng 8/2016 bà tiếp tục thỏa thuận với ông B để nhận chuyển nhượng hết phần diện tích đất còn lại của thửa 1551 nói trên với giá thỏa thuận là 400.000.000 đồng và thời gian ký kết hợp đồng và giao tiền là 15 ngày. Do lúc này bà không vay được tiền ngân hàng để mua đất nên hết thời hạn bà không có tiền mua đất nên ông B không chịu chuyển nhượng đất này cho bà. Khoảng 15 ngày sau vào tháng 9/2016 bà tiếp tục thỏa thuận với ông B và vợ ông là Võ Thị C để mua phần đất này, thì ông B lên giá là 470.000.000 đồng và bà cũng đồng ý nhưng ông B không cùng bà đến ngân hàng để vay tiền nên bà không có tiền trả cho ông B và 07 ngày sau hai bên tiếp tục thỏa thuận thì ông B, bà C lên giá đất đến 500.000.000 đồng bà cũng đồng ý và thống nhất 05 ngày sau hai bên ra công chứng ký kết hợp đồng, khi đến hạn ra phòng công chứng thì ông B, bà C nói đã chuyển nhượng đất này cho người khác nên không ký hợp đồng với bà. Bà trình bày, những lần thỏa thuận trên chỉ bằng lời nói. Do năm 2011 bà với bị đơn đã thỏa thuận chuyển nhượng đất tại vị trí mặt tiền giáp lộ theo hợp đồng chuyển nhượng đất nhận tiền đặt cọc ngày 01/01/2011, nên bà yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất như đã thỏa thuận trên với diện tích theo kết quả đo đạc là 473,4 m^2, tại thửa 1551, tờ bản đồ số 07, loại đất HNK, tại Khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ để phần đất đã mua trước đây có đường đi ra lộ, bà sẽ thanh toán cho bị đơn theo giá đất do Nhà nước quy định, bà không chấp nhận giá 580.000.000 đồng cũng như giá đã thỏa thuận trước đây là 500.000.000 đồng.

Bị đơn ông Đỗ Văn B và bà Võ Thị C trình bày: Giữa hai bên đã thỏa thuận việc chuyển nhượng đất đúng như nguyên đơn đã trình bày trên. Do thời điểm năm 2011 bà Nguyễn Thị A chỉ đồng ý nhận chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất số 1551 nên ông B mới được cấp giấy đất số 00373 ngày 15/02/2011 đối với phần diện tích còn lại của thửa 1551, đồng thời phía bà A cũng đã được đứng tên giấy đất diện tích đã mua của ông B tại thửa 1551 và cho đến nay hai bên không tranh chấp gì. Đến khoảng tháng 6 và 7 năm 2016, vợ chồng ông tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng cho bà A phần diện tích còn lại của thửa 1551 với giá 500.000.000 đồng và 10 ngày sau bà A phải đặt cọc 100.000.000 đồng nhưng sau đó bà A lại yêu cầu ông B đem giấy đất của ông đến Ngân hàng để thế chấp nhưng ông không có nhu cầu vay tiền nên ông không đến ngân hàng theo yêu cầu của bà A. Đến ngày hẹn do bà A không giao tiền đặt cọc nên ông B, bà C không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà A và đã chuyển nhượng cho bà Lý Thị D là 580.000.000 đồng. Việc bà A trình bày hai bên đã thỏa thuận 03 lần như trên là không đúng nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nói trên của bà A.

Bà Lý Thị D trình bày: Ngày 13/12/2016, bà ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông B và bà C tại thửa đất 1551 theo giấy đất số 00373 cấp ngày 15/02/2011 với giá 580.000.000 đồng, bà đã giao đủ tiền nhưng do đất đang có tranh chấp với bà A nên bà chưa làm thủ tục sang tên giấy đất. Bà không có yêu cầu trong vụ án này, nếu sau này có tranh chấp bà sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2017/DSST ngày 12 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận T,thành phố Cần Thơ đã tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn ông B, bà C có trách nhiệm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 473,4 m^2 tại thửa 1551 vì chưa đủ cơ sở.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/12/2017, bà Nguyễn Thị A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, bà yêu cầu xem xét việc chuyển nhượng đất có đất mặt tiền lộ theo như thỏa thuận trước đây với ông Đỗ Văn B và bà Võ Thị C để đảm bảo quyền lợi chính đáng của bà, để bà có lối đi ra đường công cộng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Phía bị đơn có đại diện là ông Đỗ Văn T vẫn giữ nguyên quan điểm tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông đề nghị bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm, vì ông cho rằng hợp đồng chuyển nhượng và đặt cọc 13 cây vàng vào năm 2011 đối với một phần diện tích thửa 1551 thì bà A đã được cấp giấy đất chuyển nhượng, cho đến nay giữa ông B và bà A không có ký hợp đồng nào khác. Sau khi chuyển nhượng xong cho bà A thì ông B còn hơn 700 m^2 đất và nhà nước đã thu hồi khoảng 305 m^2 và diện tích đất còn lại không có tranh chấp nên ông B có quyền giao dịch với bà D phần đất này là không vi phạm pháp luật, việc bà A muốn mua lại phần đất này của ông B nhưng giữa hai bên bất đồng về giá không thỏa thuận được, không có văn bản nào của ông B cam kết chỉ bán cho bà A phần đất này. Nay bà A khởi kiện hợp đồng chuyển nhượng này là đã hết thời hiệu vì quy định thời hiệu khởi kiện là 02 năm.

Luật sư bảo về quyền lợi phía nguyên đơn trình bày, theo hợp đồng chuyển nhượng và đặt cọc đã thỏa thuận ngày 01/01/2011 thì phía bị đơn thực hiện không đúng như đã giao kết vì giao đất không đúng vị trí, không có đất mặt tiền lộ mặc dù nguyên đơn đã đặt cọc luôn cả phần đất tranh chấp này, tại bản tự khai của đại diện bị đơn là ông T (Bút lục 132) cũng đã trình bày khi có hợp đồng ngày 01/01/2011 trên thì nhà nước đã mở lộ và thực tế đất đã chuyển nhượng nằm ngoài đất mặt tiền lộ và thỏa thuận này đã được nguyên đơn đặt cọc bằng 13 cây vàng. Giữa hai bên chưa có văn bản nào về hủy hợp đồng chuyển nhượng và đặt cọc này nên ông B đã chuyển nhượng đất tranh chấp cho bà Lý Thị D là không đúng pháp luật, hợp đồng đã chuyển nhượng cho bà D bị vô hiệu vì hợp đồng này chỉ có công chứng mà chưa đăng ký đất chuyển nhượng và người làm chứng của ông B trong hợp đồng này chỉ làm chứng việc phân chia di sản chứ không phải là chuyển nhượng đất. Ông T cho rằng không vi phạm hợp đồng với bà A là không đúng như đã phân tích trên do ông B giao đất không đúng thửa đất và có hiện tượng tráo đổi đất khi làm thủ tục chuyển hơn 2000 m^2 đất của ông N vào thửa 1551 để bán cho bà A, thời hiệu khởi kiện của bà A vẫn còn vì bà phát hiện ông B bán đất này cho bà D vào tháng 12/2016. Đề nghị buộc phía bị đơn phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất tranh chấp còn lại tại thửa 1551 cho nguyên đơn, phía nguyên đơn chấp nhận trả cho bị đơn số tiền chuyển nhượng là 580.000.000 đồng bằng với số tiền mà bà D đã trả cho ông B để mua phần

đất này. Về hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B và bà D thì hai bên tự thương lượng.

Luật sư bảo về quyền lợi hợp pháp cho các bị đơn trình bày, bà A nhận chuyển nhượng đất của ông B theo hợp đồng ngày 01/01/2011 là chuyển nhượng đón đầu dự án, nhưng thực tế Nhà nước không thu hồi hết diện tích đất nên diện tích đất còn lại vẫn thuộc quyền sử dụng của ông B, sau đó bà A tiếp tục thỏa thuận mua phần đất còn lại này của ông B nhưng chỉ thỏa thuận miệng không có các thủ tục theo quy định, giữa hai bên không thỏa thuận được nên ông B có quyền bán phần đất này cho bà D. Ngoài hợp đồng viết tay ngày 01/01/2011 nói trên thì hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng hợp lệ theo pháp luật, phía bà A đã giao tiền và nhận đất theo hợp đồng này nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng mới phát hiện thửa đất này đã cấp nhầm cho ông N nên giữa ông N bà A và ông B đã làm thủ tục điều chỉnh lại đúng pháp luật nên hợp đồng ngày 01/01/2011 đã thực hiện xong. Đề nghị bác kháng cáo của bà A và giữ nguyên bản án sơ thẩm; về yêu cầu đường đi ra lộ thì bà có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị D cùng người đại diện của bà D là Lê Thị M đều thống nhất theo đề nghị và yêu cầu trên của ông Đỗ Văn T và vị luật sư bảo vệ cho phía bị đơn.

Sau khi được giải thích các quy định pháp luật liên quan đến vụ án, các bên đương sự không tự thỏa thuận được về toàn bộ tranh chấp.

Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa trình bày: Các đương sự và những người tiến hành tố tụng tuân thủ đúng pháp luật khi giải quyết vụ án. Về nội dung vụ án, thì hợp đồng giữa các bên vào năm 2011 đã thực hiện xong đúng pháp luật, không tranh chấp, các thỏa thuận sau này không thành, không tuân thủ về hình thức và chỉ thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tranh chấp bằng lời nói không bằng văn bản, không ký kết hợp đồng, không đặt cọc, các bên chưa giao đất và giao tiền chuyển nhượng nên không thực hiện việc mua bán, Vì vậy, ông B đã chuyển nhượng đất cho bà D là đúng, về tranh chấp lối đi ra lộ thì giải quyết bằng vụ án khác theo quy định pháp luật. Đề khị bác kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Các đương sự tranh chấp về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án thụ lý, giải quyết là đúng quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, theo nội dung đơn kiện của nguyên đơn thì ngoài yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất còn có yêu cầu về lối đi vì phần đất đã chuyển nhượng (thửa 1551A) trước đây không có lối đi ra lộ công cộng như đã thỏa thuận. Về yêu cầu này Bộ luật dân sự năm 2015 đã quy định tại Điều 254 là yêu cầu hợp pháp của đương sự nhưng phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản liền kề nếu không có thỏa thuận khác. Trong vụ án này các bên đương sự đã có thỏa thuận theo hợp đồng ngày 01/01/2011 về chuyển nhượng đất có đất mặt tiền lộ, trong quá trình giải quyết vụ án tại các biên bản hòa giải phía nguyên đơn đều giữ nguyên yêu cầu về lối đi ra lộ công cộng cùng với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không điều tra làm rõ các điều kiện về mở lối đi ra lộ công cộng theo yêu cầu của nguyên đơn, thậm chí tại phiên tòa cũng không xem xét đối với yêu cầu này là vi

phạm nguyên tắc xét xử và tranh tụng tại Tòa án theo quy định tại các Điều 24 và Điều 247 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định về "Hợp đồng chuyển nhượng và đặt cọc" ngày 01/01/2011 thì bà A đã được nhận giấy đất chuyển nhượng và không có khiếu nại gì để cho rằng những nội dung đã giao kết của hợp đồng này đã thực hiện xong làm cơ sở bác yêu cầu công nhận về các thỏa thuận sau này giữa bà A và ông B là chưa điều tra đầy đủ những chứng cứ trong vụ án. Vì sau khi đã được cấp giấy đất chuyển nhượng năm 2011 thì bà A vẫn tiếp tục thỏa thuận với ông B để mua phần đất đang tranh chấp và theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa, thì ông B là người trực tiếp đi làm thủ tục đăng ký và cấp giấy đất các thửa 1554 và một phần diện tích thửa 1551 cho bà A đứng tên thành thửa đất 1551A theo hợp đồng ngày 01/01/2011, lúc này ông B mới phát hiện thửa 1554 đã cấp lộn giấy đất cho ông Nguyễn Văn N đứng tên, nên ông làm các thủ tục điều chỉnh thửa đất này đồng thời với việc sang tên đất chuyển nhượng cho bà A vào năm 2011. Do bà A khởi kiện còn cho rằng ông B đã giao đất không đúng vị trí và không có đất mặt tiền lộ nên bà không có lối đi ra lộ công cộng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ việc cấp lộn giấy đất thửa 1554 của ông B cho ông N đứng tên có đúng không, hay do ông B đã mua thửa đất này của ông N để bán lại cho bà A vào năm 2011 vì hồ sơ chuyển nhượng từ ông N cho bà A đều ghi nhận về giá chuyển nhượng và các nghĩa vụ tài chính khác như trường hợp chuyển nhượng thông thường chứ không phải là điều chỉnh lại giấy đất đã cấp nhầm cho ông N như ông B đã trình bày để làm cơ sở xác định nội dung thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc ngày 01/01/2011 đã thực hiện xong chưa.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn chưa điều tra đầy đủ những chứng cứ khác liên quan đến tranh chấp, như tại biên bản đo đạc, thẩm định và định giá đất tranh chấp không có bà Lý Thị D tham gia để có ý kiến về đất tranh chấp vì theo hướng dẫn tại khoản 5 Điều 6, Điều 10 và điểm d khoản 2 Điều 15 của Thông tư liên tịnh số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 (hướng dẫn Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự) đã quy định kết quả thẩm định giá được coi là chứng cứ nếu tiến hành đúng quy định pháp luật, bà D là người đang quản lý phần đất này nhưng không được tham gia khi thẩm định, định giá để có ý kiến về giá đất vì kết quả đã định giá trị trường đất lại thấp hơn giá đất mà bà D đã mua của ông B, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện của bà D còn trình bày bà đã đầu tư chi phí để làm bờ bao phần đất này cũng chưa được điều tra làm rõ là không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của bà D, tại bản hợp đồng chuyển nhượng đất tranh chấp của ông B cho bà D (Bút lục 145,146,147) còn thể hiện do ông B không đọc được và không ký tên được nên có người làm chứng và phần xác nhận của người làm chứng lại xác nhận về nội dung phân chia di sản chứ không phải là chuyển nhượng đất cũng chưa được làm rõ. Thậm chí, trong suốt quá trình giải quyết vụ án chỉ căn cứ vào bản sao giấy đất đang tranh chấp được trích lục tại cơ quan quản lý đất đai mà không thu thập bản sao có chứng thực hợp lệ hoặc bản chính giấy đất này để đối chiếu là còn thiếu sót.

Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được những sai nói trên nên phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại cho đúng pháp luật nhằm đảm bảo quyền lợi hợp

pháp của các đương sự. Do phải hủy án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử chưa có cơ sở để giải quyết nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

[3]. Về án phí và chi phí thẩm định, định giá tài sản: Do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 về án phí Tòa án. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá tài sản sẽ được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 về án phí Tòa án.

Tuyên xử: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 74/2017/DSST ngày 12 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị A với bị đơn là ông Đỗ Văn B và bà Võ Thị C cùng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lý Thị D.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá tài sản: Chưa ai phải chịu và sẽ được tiếp tục xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; bà A được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 002014 ngày 23/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ.

Án xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

(đã ký)

Nguyễn Duy Lương

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- Tòa án Q. T;
- THA.DS-Q. T;
- Lưu hồ sơ vụ án.