

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **85/2018/DS-PT**

Ngày: 27/04/2018

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 TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Thị Thu.**

Các Thẩm phán:

Bà **Phạm Thị Xuân Đào.**

Bà **Phan Thị Thu Hương.**

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Huy Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 237/2017/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2017, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 26/07/2017 của Tòa án nhân dân huyện NT, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2018/QĐ-PT ngày 08 tháng 03 năm 2018 giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn:* Bà **NTKL**, sinh năm 1963. Có mặt.

Địa chỉ: Số nhà 381, ấp XH, xã PH, huyện NT, tỉnh Đồng Nai.

-*Bị đơn:* Bà **NTMH**, sinh năm 1981. Có mặt.

Địa chỉ: ấp Phú Mỹ 1, xã PH, huyện NT, tỉnh Đồng Nai.

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

Ông **NTT**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: ấp Phú Mỹ 1, xã PH, huyện NT, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà **NTMH**, sinh năm 1981 (Theo văn bản ủy quyền ngày 21/3/2017).

(Bà L, NTMH có mặt, ông T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/12/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/6/2017 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà NTKL trình bày:

Vào ngày 28/12/2012, bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà NTMH diện tích đất 1.500m² thuộc thửa số 78a (cắt thửa 78) tờ bản đồ số 46 xã PH, huyện NT. Hai bên lập hợp đồng và được Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 28/12/2012. Giá chuyển nhượng 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng); phương thức thanh toán tiền một lần; hình thức thanh toán tiền mặt. Việc thanh toán tiền do hai bên tự thỏa thuận thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất, bà đi làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và NTMH đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 460348 ngày 26/3/2013, thửa đất số 227, tờ bản đồ số 46 xã PH, huyện NT. Năm 2013 bà lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao cho NTMH vào khoảng năm 2016.

Do bà và NTMH là chỗ quen biết thân tình từ năm 2010, nên khi ký hợp đồng NTMH chỉ trả trước cho bà 50.000.000đ. Khi trả tiền, bà và NTMH có làm giấy biên nhận nhưng hiện nay giấy biên nhận đã bị thất lạc nên không có để cung cấp cho Tòa án. Đến nay NTMH còn nợ lại bà 450.000.000đ, nên bà cũng chưa giao đất cho NTMH quản lý sử dụng. Hiện nay đất chuyển nhượng bà vẫn đang quản lý sử dụng, trồng Tràm từ năm 2010. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà cũng không bán cây Tràm cho NTMH.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc NTMH thanh toán cho bà số tiền còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2012 là 450.000.000đ. Bà đồng ý giao diện tích đất 1.500m² thửa số 227 tờ bản đồ số 46 xã PH, huyện NT cho NTMH quản lý sử dụng. Đối với cây trồng trên đất bà đồng ý giao cho NTMH sở hữu, NTMH phải thanh toán lại tiền cây Tràm cho bà theo giá thẩm định là 14.070.000đ.

Tại bản tự khai ngày 03/01/2017 và các lời khai tại Tòa án, bị đơn bà NTMH và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NTT do NTMH đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà và ông NTT là vợ chồng. Ngày 28/12/2012 bà có nhận chuyển nhượng của bà NTKL diện tích đất 1.500m² cắt thửa 78 tờ bản đồ số 46 xã PH, nay thuộc thửa số 227 tờ bản đồ số 46 xã PH, huyện NT. Việc chuyển nhượng được lập hợp đồng và Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai chứng thực ngày 28/12/2012. Sau khi ký hợp đồng, bà L có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đứng tên. Bà L đã làm thủ tục và bà được Ủy ban nhân dân huyện NT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 460348 ngày 26/3/2013, thửa số 227, tờ bản đồ số 46, xã PH, huyện NT. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này bà đang giữ và hiện bà không cảm cố, thể chấp gì đối với diện tích đất trên.

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên thỏa thuận là 500.000.000đ. Cùng ngày ký hợp đồng 28/12/2012, bà đã thanh toán 01 lần đủ số tiền 500.000.000đ cho bà L. Việc thanh toán tiền ngay tại nhà bà L, không lập biên bản giao nhận và cũng không có ai chứng kiến việc giao nhận tiền, chỉ có mặt bà và bà

L, không có mặt chồng bà là ông T. Bà L khai bà có trả trước cho bà L 50.000.000đ là không đúng. Giữa bà và bà L không ký hợp đồng đặt cọc, bà cũng không đặt cọc khoản tiền nào cho bà L. Khi giao tiền là tiền mặt, loại tiền giao và mệnh giá tiền giao thì bà không nhớ, nguồn tiền trả cho bà L là của vợ chồng bà. Bà giao tiền cho bà L tại nhà bà L xong thì hai bên đến Phòng công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai công chứng hợp đồng.

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì trên đất đã có cây Tràm do ai trồng thì bà không biết. Bà L chỉ ranh đất cho bà quản lý từ khi chuyển nhượng. Cây trồng thì không ghi cụ thể nhưng trong hợp đồng có thỏa thuận tài sản gắn liền với đất theo Điều 1 của hợp đồng chuyển nhượng, nếu trên đất có những gì thì bà L đã đồng ý chuyển nhượng hết cho bà.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L, bà L đã giao đất cho bà quản lý sử dụng vào năm 2013 (còn ngày tháng cụ thể thì bà không nhớ). Việc bà L giao đất cho bà không lập thành biên bản. Sau khi nhận đất, bà tiếp tục chăm sóc cây trồng trên đất, ngoài ra không trồng thêm loại cây nào khác và cũng không xây dựng công trình gì trên đất. Bà L cho rằng chưa giao đất cho bà là không đúng sự thật. Bà không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 26/07/2017, Tòa án nhân dân huyện NT, tỉnh Đồng Nai tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của nguyên đơn bà NTKL đối với bị đơn bà NTMH và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NTT.

Xử buộc bà NTMH và ông NTT phải có trách nhiệm thanh toán cho bà NTKL số tiền 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Bà NTKL có trách nhiệm giao cho bà NTMH và ông NTT quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 1.500m² được giới hạn bởi các cột mốc 2, 4, 5, 7 thuộc thửa số 227 tờ bản đồ số 46 xã PH, huyện NT, tỉnh Đồng Nai. (Áp dụng Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 1795/2017 ngày 12/4/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- chi nhánh NT để thực hiện).

Bà NTMH và ông NTT được sở hữu 201 cây Tràm trên thửa đất số 227 tờ bản đồ số 46 xã PH, huyện NT. NTMH và ông T có trách nhiệm thanh toán cho bà NTKL tiền giá trị cây tràm là 14.070.000đ (Mười bốn triệu không trăm bảy mươi nghìn đồng).

2. Về án phí: Bà NTKL phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.910.760đ (Hai mươi bốn triệu chín trăm mười nghìn bảy trăm sáu mươi đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.000.000đ (Mười một triệu đồng) theo biên lai số 001866 ngày 14/12/2016 và 351.750đ theo biên lai số 002950 ngày 12/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện NT, tỉnh Đồng Nai. Bà L còn phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 13.559.010đ (Mười ba triệu năm trăm năm mươi chín nghìn không trăm mười đồng).

Bà NTMH và ông NTT phải nộp 22.562.800đ (Hai mươi hai triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn tám trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về lệ phí thu thập chứng cứ: Bà L phải nộp tiền lệ phí thu thập chứng cứ là 181.060đ (Bà L đã nộp xong).

Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá: Bà L phải chịu tiền lệ phí xem xét- thẩm định tại chỗ lần 01 là 1.955.371đ (Bà L đã nộp xong).

NTMH và ông T phải chịu tiền lệ phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 02 và tiền lệ phí thẩm định giá là 8.865.966đ (Tám triệu tám trăm sáu mươi lăm nghìn chín trăm sáu mươi sáu đồng). Bà L đã tạm nộp trong quá trình tố tụng nên thu của NTMH và ông T để hoàn trả lại cho bà L.

Ngày 04/8/2017 bà NTMH có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm bác toàn bộ khởi kiện của bà L.

Ngày 09/8/2017 bà NTKL có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm về phần án phí buộc bà phải chịu.

Ngày 08/8/2017 Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện NT kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và sửa lại án phí theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của nguyên đơn để nhận định việc giao, nhận đất và thanh toán tiền chuyển nhượng đất giữa bà L với NTMH không lập văn bản, không bên nào cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc giao nhận tiền và NTMH không xác định được ranh đất, từ đó xác định NTMH chưa nhận đất chuyển nhượng và NTMH còn thiếu bà L 450.000.000đ là chưa đầy đủ.

Về án phí: Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả tiền và chịu án phí 22.562.800đ, đồng thời lại buộc cả nguyên đơn chịu án phí 24.910.000 là không đúng.

Diện tích 1.500m² tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/12/2012 giữa bà L với NTMH. Theo trích lục bản vẽ hiện trạng khu đất và 394/BC-TNMT ngày 20/9/2016 của phòng Tài Nguyên và Môi Trường huyện NT xác nhận, có 9,6m² đất nằm trong ranh đất của Tổng Công ty phát triển đô thị và Khu công nghiệp IDICO – Chi nhánh Miền Đông nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Tổng Công ty phát triển đô thị và Khu công nghiệp IDICO – Chi nhánh Miền Đông vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Từ những phân tích trên, đề nghị Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 26/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện NT, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện NT làm trong hạn luật định; kháng cáo của NTMH làm trong hạn luật định đã đóng tạm ứng án phí và kháng cáo quá hạn của bà L được chấp nhận đã đóng tạm ứng án phí, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự tham gia vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả nốt tiền trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/12/2012 và đồng ý giao đất cho bị đơn, quan hệ pháp luật cấp sơ thẩm xác định “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng.

Về tư cách đương sự: Các đương sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/12/2012, diện tích 1.500m² tại thửa cũ số 78a (cắt thửa 78), tờ bản đồ số 46 xã PH do bà L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay là thửa mới số 227 tờ bản đồ số 46 xã PH do NTMH đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 1795 ngày 12/4/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh NT thực hiện (bút lục 104a- 108a) và Báo cáo số 394 ngày 20/9/2016 của Phòng tài nguyên môi trường huyện NT (bút lục 195) thể hiện: Trong tổng diện tích đất các đương sự đang tranh chấp thì có 9,6m² chồng lấn với phần ranh đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cho Tổng Công ty phát triển đô thị và Khu công nghiệp IDICO – Chi nhánh miền đông thuê. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không đưa Tổng Công ty phát triển đô thị và Khu công nghiệp IDICO tham gia tố tụng và không thu thập chứng cứ tại Thanh tra huyện NT và Ủy ban nhân dân huyện NT để làm rõ phần ranh đất 9,6m² chồng lấn này theo kiến nghị tại báo cáo số 394 là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Do cấp sơ thẩm bỏ sót tư cách tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, cấp phúc thẩm phong thể khắc phục được, nên hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Đối với kháng cáo của NTMH, bà L và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện NT về đường lối giải quyết vụ án và án phí sẽ được cấp sơ thẩm xem xét khi thụ lý giải quyết lại vụ án.

Về án phí phúc thẩm: Bà L, NTMH không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện NT.

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện NT, tỉnh Đồng Nai thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục chung.

Án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết khi lại vụ án.

Án phí phúc thẩm:

Hoàn trả bà NTKL 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 007610 ngày 27/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện NT.

Hoàn trả bà NTMH 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 001650 ngày 03/08/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện NT.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện NT
- Chi cục THADS huyện NT;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Vũ Thị Thu