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

Bản án số: 98/2018/DS-PT.
Ngày: 14/5/2018
V/v tranh chấp hợp đồng CNQSD 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: Bà Nguyễn Thị Kim Hường

Các thẩm phán: Ông Võ Minh Triều

Bà Ngô Thị Minh Trang

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Nàng - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: ông Chiêm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 14 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 30/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án sơ thẩm số: 08/2017/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện I, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2018/QĐPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lương Quốc D, sinh năm 1977.

Địa chỉ: đường A, phường B, thành phố C, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Minh T, sinh năm 1983, địa chỉ: đường Đ, phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; bà Trương Thị Huỳnh T, sinh năm 1961, địa chỉ: đường A, phường B, thành phố C, tỉnh Kiên Giang. Đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 13/4/2018.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trương Thị H - Văn phòng Luật sư Trương Thị H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Danh T1, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện I, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1963 (vợ ông T1). Đại diện theo văn bản ủy quyền.

Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện I, tỉnh Kiên Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị N, sinh năm 1963 (vợ ông T1).

Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện I, tỉnh Kiên Giang

2. Công ty TNHH sản xuất giống thủy sản T.

Địa chỉ: Ấp K, xã L, huyện M, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Hà T2, sinh năm 1955, giám đốc công ty, đại diện theo pháp luật.

3. Ông Lê Minh T3, sinh năm 1973.

Địa chỉ: đường R, phường S, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Mai Trường G, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp V, xã N, huyện I, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Ngọc L, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Ấp O, xã P, huyện Q, tỉnh Kiên Giang. Đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 07/8/2017.

5. Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ: Ấp V, xã N, huyện I, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Thanh T4, chức vụ: Trưởng phòng Kinh tế hạ tầng Tài nguyên - Môi trường huyện I. Đại diện theo văn bản ủy quyền số 02 ngày 04/4/2018.

6. Ông Phạm Văn G1, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Ấp V, xã N, huyện I, tỉnh Kiên Giang.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lương Quốc D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Trường G;

***Viện kiểm sát kháng nghị*:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện I.

(ông D, bà T, ông T, Luật sư H, ông L có mặt tại phiên tòa ngày 7/5; ông T1, bà N, ông G, ông G1 vắng mặt; ông T4, ông T3, ông T2 có đơn xin vắng).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- ***Nguyên đơn ông Lương Quốc D trình bày***:

Ngày 10/9/2015 ông cùng với ông Mai Trường G thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất tọa lạc tại khu vực X thuộc ấp G, xã H, huyện I, Kiên Giang, đất có cạnh phía Bắc giáp đất Đỗ Xuân H, Đặng Thành C, phía Nam giáp đất Biển, phía Đông giáp đất ông bảy T5, phía Tây giáp gộp đá và đất ông T6, giá chuyển nhượng 750.000.000 đồng, đất nằm hai bên mặt đường quanh đảo dài khoảng 200m, và chiều rộng khoảng 60m, hai bên lập văn bản giao kết bằng giấy tay ngày 11/9/2015, ông giao cho ông G tiền đặt cọc hai lần, lần đầu ngày 11/9/2015 là 360.000.000 đồng, lần 2 vào ngày 18/9/2015 là 50.000.000 đồng, tổng cộng 410.000.000 đồng, ông G có trách nhiệm làm thủ tục sang tên giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào giấy chứng nhận đứng tên ông thì ông giao số tiền còn lại 340.000.000 đồng cho ông G. Khi ông G đưa giấy tờ đất thì ông biết chủ đất là ông Danh T1 nên ông yêu cầu gặp ông T1. Tại UBND xã H ông T1 đồng ý chuyển nhượng thửa đất trên cho ông với số tiền 300.000.000 đồng. Hai bên làm giấy mua bán đất ngày 11/9/2015, ông T1 đã nhận của ông 100.000.000 đồng và cam kết giao giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông T1 cho ông thì ông giao số tiền còn lại cho ông T1 là 200.000.000 đồng, ông có trách nhiệm làm thủ tục sang tên. Khi giao giấy mua bán đất giữa ông và ông T1 có xác nhận của UBND xã H, có ông Đặng Tùng L và ông Dương Thanh T7 xác nhận.

Về nội dung 100.000.000 đồng trong giấy bán đất giữa ông và ông T1 thì ông có đưa cho ông T1 50.000.000 đồng do ông G kêu đưa và 50.000.000 đồng do ông G đưa ông T1 trước đây. Khi ông G và ông T1 không giao đất nên ông có yêu cầu Công an huyện I khởi tố ông G. Ông T1 được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 26/01/2016, đến ngày 26/2/2016 ông G chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Lê Minh T3, ngày 03/3/2016 sang tên ông T3.

Nay ông yêu cầu ông T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 11/9/2015, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T1 với ông Lê Minh T3; hủy giấy chứng nhận QSD đất do ông Lê Minh T3 đứng tên, nếu không thì yêu cầu ông G phải chuyển nhượng diện tích đất có giá trị tương đương với diện tích đất ông mua của ông T1 hoặc bồi thường thiệt hại là 10.000.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Danh T1 trình bày:

Khoảng tháng 4/2015 âm lịch ông có sang nhượng cho ông G thửa đất dài khoảng 200m, ngang khoảng 60m, đất có cạnh phía Bắc giáp đất ông Đỗ Xuân H, ông T6, phía Nam giáp biển, phía Đông giáp đất ông bảy T5, phía Tây giáp gộp đá, đất tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện I, tỉnh Kiên Giang. Thời điểm này đất chưa có Giấy chứng nhận với giá 400.000.000 đồng nhưng nói ngoài là 300.000.000 đồng, lúc đầu ông G đưa ông 50.000.000 đồng tại ấp G, xã H, huyện I, tỉnh Kiên Giang và có lập văn bản nhưng ông G giữ, khoảng 3 tháng sau ông nhận của ông G 50.000.000 đồng, ông G ông D đưa ông tổng cộng 100.000.000 đồng, trong đó ông G đưa 50.000.000 đồng, ông D đưa 50.000.000 đồng, ông không nhận của ông D 100.000.000 đồng như ông D trình bày.

Ngày 16/2/2016 ông lấy giấy chứng nhận QSD đất về thì ông G kêu đưa cho ông G, ông không đồng ý và yêu cầu ông G đưa đủ số tiền, sau đó ông G đưa cho ông đủ số tiền sang nhượng đất là 200.000.000 đồng. Sau khi ông đưa giấy chứng nhận QSD đất cho ông G thì ông T có đến kêu ông ký vào hồ sơ cho ông G, ông T không đọc lại nội dung cho ông nghe, ông T đưa 03 miếng giấy ông ký 03 chữ, ông không biết là ký hợp đồng bán cho ông T3. Ông G đã giao

đủ cho ông số tiền ông giao kết với ông G là 400.000.000 đồng, trong số tiền này có tiền ông G kêu ông D đưa cho ông tại Ủy ban xã, ông chỉ chuyển nhượng đất cho ông G, không chuyển nhượng cho ông D, ông T3, ông đã nhận đủ tiền từ ông G. Việc ông G với ông D tranh chấp ông không biết.

Ông không đồng ý việc ông D yêu cầu ông tiếp tục hợp đồng vì ông không còn đất để giao. Về trách nhiệm đối với số tiền 50.000.000 đồng ông D đưa cho ông là số tiền ông G kêu ông D đưa cho ông và khi thanh toán ông G cũng cấn trừ vào phần tiền thanh toán trong tổng số tiền 400.000.000 đồng, ông không biết ông G bán chuyền tay cho ông D nên trách nhiệm này ông G phải chịu. Ngoài ra ông không yêu cầu gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N (vợ ông T1) trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông T1.

- Ủy ban nhân dân huyện I do người đại diện trình bày:

Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Danh T1 diện tích 13.461,5m^2 đất nông nghiệp, cây lâu năm, giấy chứng nhận QSD đất số BP 124261 ngày 26/01/2016 trên cơ sở xác định nguồn gốc đất do Nhà nước giao từ năm 1986 được UBND xã H xác nhận không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện I xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Danh T1.

Thủ tục chuyển nhượng QSD đất giữa ông T1 và ông T3 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện I thực hiện theo quy định của Luật Đất đai. Năm 2016 ông T1 lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông T3, được UBND xã H chứng thực ngày 26/2/2016, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý biến động sang tên ông Lê Minh T3 ngày 03/3/2016. Thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu cho ông T1 và thủ tục chuyển nhượng QSD đất của ông T1 cho ông T3 là đúng trình tự thủ tục theo quy định của Luật Đất đai. Việc ông D yêu cầu hủy hợp đồng và hủy giấy chứng nhận QSD đất là không có cơ sở. Hiện tại ông T3 đã chuyển nhượng khu đất trên cho Công ty TNHH sản xuất giống thủy sản T.

- Ông Mai Trường G trình bày:

Tháng 4/2014 ông có mua miếng đất của ông Danh T1, đất tọa lạc tại khu X, ấp G, xã H, huyện I, diện tích khoảng 13.000m^2 với giá nói miệng là 400.000.000 đồng, ghi biên nhận là 300.000.000 đồng. Ông giao cho ông T1 trước 50.000.000 đồng, đất chưa có giấy chứng nhận QSD, có giao kết khi nào làm thủ tục giấy tờ sang tên thì ông sẽ trả hết. Ngày 11/9/2015 ông có giao kết bán lại miếng đất này cho ông D, giá 750.000.000 đồng và yêu cầu ông D đặt cọc 410.000.000 đồng, thỏa thuận xong ông và ông D đến UBND xã, ông kêu ông D đưa cho ông T1 50.000.000 đồng, ông T1 ký tên vào giấy bán đất do ông

T lập, nội dung ông T1 bán cho ông D, mục đích ông D sợ ông T1 bán cho người khác, không phải ông T1 bán trực tiếp cho ông D và đưa cho ông T1 ký ông D không ký. Thực tế ông vẫn giao dịch mua bán với ông T1 và ông D, ông T1 không biết ông D, giao kết trên giấy giữa ông D với ông T1 chỉ mang tính hình thức vì chiều cùng ngày 11/9/2015 ông và ông D về nhà ông D làm giấy ông bán cho ông D thửa đất trên với giá 750.000.000 đồng, bên bán chịu trách nhiệm sang tên và chịu toàn bộ chi phí, bên bán nhận tiền cọc là 410.000.000 đồng. Sau khi có giấy tờ đất do bên mua đứng tên thì sẽ thanh toán đủ tiền còn lại, ông và ông D ký tên. Do ông D chỉ giao 360.000.000 đồng (trong đó có 50.000.000 đồng ông kêu ông D đưa ông T1) nên ông có ghi vào giấy nội dung tổng cộng ông nhận 360.000.000 đồng ngày 11/9/2015. Đến ngày 18/9/2015 ông nhận thêm của ông D là 50.000.000 đồng.

Ông không đồng ý theo yêu cầu của ông D vì giao kết giữa ông D và ông T1 chỉ là hình thức để giữ không cho ông T1 chuyển nhượng, hợp đồng chính vẫn là ông với ông D, ông T1 chỉ làm theo yêu cầu của ông. Tổng số tiền ông và ông T1 nhận của ông D là 410.000.000 đồng, trong đó ông nhận 360.000.000 đồng, ông T1 nhận 50.000.000 đồng. Khi thanh toán tiền trả cho ông T1 thì ông cũng cấn trừ số tiền mà ông D giao cho ông T1 để thanh toán cho ông T1 không có sự đồng ý của ông D.

- Ông Phạm Văn G1 trình bày:

Ông không biết việc ông T1 và ông D mua bán đất với nhau, không biết ông D và ông G giao kết mua bán đất. Khoảng tháng 01/2016 ông G nói có diện tích 13.641,5m^2 trên giấy đứng tên ông T1, ông T1 đã bán cho ông G, ông G có nhu cầu bán nên ông có giới thiệu cho ông T3, ông T3 có giao tiền cho ông để ông giao cho ông G tiền đặt cọc và tiền chuyển nhượng đầy đủ cho ông G. Ngày 26/01/2016 đất được cấp giấy chứng nhận QSD cho ông T1, ông T1 đưa giấy chứng nhận QSD đất cho ông G, ông G đề nghị ông soạn hợp đồng sang tên từ ông T1 sang ông T3 và đưa cho ông T3. Sau khi làm hợp đồng các bên ký và có chứng thực gửi Văn phòng đăng ký đất đai làm thủ tục sang tên ông T3, sau đó ông T3 chuyển nhượng cho Công ty sản xuất giống thủy sản T.

- Ông Lê Minh T3 trình bày:

Ông nhận chuyển nhượng diện tích đất từ ông T1, khi ông chuyển nhượng thì có nhờ ông G1, ông G1 và ông G thỏa thuận như thế nào ông không biết, ông trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T1, ông T1 ký bên bán, ông ký bên mua, giá trị ghi trên hợp đồng là 540.000.000 đồng, còn chi trả là 1.418.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng ông không biết đất có tranh chấp. Sau khi chuyển nhượng sang tên ông thì ông chuyển nhượng cho Công ty sản xuất giống thủy sản T. Hiện nay đã sang tên cho Công ty T. Ông không đồng ý

yêu cầu của ông D hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông và ông T1, đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông T1, QSD đất này ông đã chuyển nhượng sang tên Công ty T.

- Công ty TNHH sản xuất giống thủy sản T do người đại diện hợp pháp trình bày:

Diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông Lê Minh T3 theo giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông T1 được sang tên ông T3, nay đã chuyển nhượng sang tên Công ty TNHH sản xuất giống thủy sản T. Công ty nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo đúng trình tự pháp luật quy định, được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất và cho thuê đất thực hiện dự án kinh tế, hiện nay đang triển khai thực hiện theo đúng tiến độ dự án. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật. Về quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2016/QĐ-ADBPKCTT ngày 02/11/2016 do quyết định đã bị hủy bỏ ngay sau khi Công ty có khiếu nại nên Công ty không có yêu cầu bồi thường thiệt hại và thống nhất theo biên bản xem xét tại chỗ và trích đo địa chính của Tòa án và Văn phòng đăng ký đất đai huyện I.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2017/DS-ST ngày 22/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện I, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lương Quốc D về tách giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Quốc D với ông Mai Trường G và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Quốc D với ông Danh T1.

- Xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Quốc D với ông Mai Trường G và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Quốc D với ông Danh T1 không có hiệu lực pháp lý.

- Bác yêu cầu của ông Lương Quốc D về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh T3 với ông Danh T1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh T3 với Công ty TNHH giống thủy sản T.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Minh T3 về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh T3 với ông Danh T1 có hiệu lực pháp lý.

- Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Mai Trường G phải bồi thường thiệt hại cho ông Lương Quốc D số tiền 1.103.200.000 đồng, ông G đã trả cho ông D 800.000.000 đồng, ông G còn phải trả cho ông D 303.200.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá và báo quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 02/01/2018 ông Lương Quốc D có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, cụ thể: Yêu cầu tách giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất giữa ông Lương Quốc D với ông Mai Trường G và giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông Lương Quốc D với ông Danh T1; Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Lê Minh T3 với ông Danh T1; Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Lê Minh T3 với Công ty TNHH sản xuất giống thủy sản T; Công nhận giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông D và ông G và giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông D và ông T1 có hiệu lực pháp lý; Hủy giấy chứng nhận QSD đất cấp cho Công ty TNHH sản xuất giống thủy sản T.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh T3 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T3 với ông Danh T1.

Ngày 02/01/2018 ông Mai Trường G có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm: Yêu cầu xem xét lại số tiền 50.000.000 đồng do ông D giao cho ông T1 theo giấy mua bán ngày 11/9/2015 nằm trong số tiền 410.000.000 đồng tiền đặt cọc theo giấy mua bán đất lập ngày 11/9/2015. Trong giấy mua bán ghi tổng cộng ông nhận số tiền 360.000.000 đồng, trong số tiền này đã có 50.000.000 đồng ông D giao cho ông T1. Giấy tay mua bán đất lập giữa ông và ông D là giấy chính thức về giao dịch mua bán, còn giấy mua bán giữa ông T1 và ông D là hình thức buộc ông T1 sau khi có giấy chứng nhận QSD đất thì không được bán cho người khác, giấy này vợ ông T1 là bà N và ông D không ký tên.

Ngày 02/01/2018 Viện kiểm sát nhân dân huyện I kháng nghị Bản án sơ thẩm: Tòa sơ thẩm xử buộc ông Mai Trường G trả tiền cọc và bồi thường thiệt hại cho ông Lương Quốc D số tiền 1.103.200.000 đồng được đối trừ số tiền 800.000.000 đồng mà ông G đã thỏa thuận với ông D, ông G còn phải trả cho ông D 303.200.000 đồng là thiếu căn cứ. Vì giấy tay mua bán đất giữa ông T1 với ông D là giao dịch giả tạo, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ nên không có căn cứ để xem xét bồi thường. Giấy mua bán đất giữa ông G và ông D tuy vi phạm về hình thức nhưng ông G không thực hiện mà đem tài sản bán cho người khác là có lỗi chính nên xét giá trị thiệt hại thực tế để bồi thường mới phù hợp. Ông G và bà T là đại diện theo ủy quyền của ông D đã tự nguyện thỏa thuận ông G bồi thường cho ông D 2.300.000.000 đồng là tương xứng với giá trị

thực tế thiệt hại, ông G đã trả ông D 800.000.000 đồng, còn lại 1.500.000.000 đồng nên buộc ông G tiếp tục cho trả ông D số tiền trên.

Đề nghị cấp phúc thẩm áp dụng Điều 309 BLTTDS, sửa bản án sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 22/12/2017 của Tòa án huyện I.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông D và người đại diện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và có đơn yêu cầu giám định chữ ký ông T3 trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất giữa ông T1 với ông T3, yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với Công ty TNHH T về việc cấm chuyển dịch tài sản QSD đất tranh chấp. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 11/9/2015 giữa ông D với ông T1, nếu không được công nhận thì cũng không yêu cầu ông T1 bồi thường thiệt hại hợp đồng vô hiệu; không yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng và hậu quả hợp đồng vô hiệu với ông G trong vụ án này mà sẽ kiện ông G thành vụ án khác; hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tranh chấp giữa ông T1 với ông T3, hợp đồng giữa ông T3 với Công ty T và các xác nhận chuyển sang tên theo hợp đồng chuyển nhượng.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Trương Thị H trình bày: Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng về thông báo kiểm tra, giao nộp, công khai chứng cứ; không thông báo cho nguyên đơn nộp tạm ứng án phí theo đơn khởi kiện bổ sung là không xem xét khởi kiện bổ sung của nguyên đơn; tuyên bố và giải quyết hậu qủa hợp đồng vô hiệu giữa ông G và ông D không có yêu cầu của đương sự; không đưa Ủy ban nhân dân tỉnh là người cho Công ty T thuê đất là người liên quan trong vụ án; hợp đồng giữa ông T1 và ông T3 vi phạm về nội dung, ông T1 không chuyển nhượng cho ông T3. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ giải quyết tại Tòa án cấp tỉnh về thẩm quyền.

- Người đại diện hợp pháp của ông G là ông Lê Ngọc L trình bày: yêu cầu chấp nhận kháng cáo của ông G, ông G chỉ chấp nhận bồi thường thiệt hại cho ông D gấp đôi tiền đặt cọc là 410.000.000 đồng x 2 = 820.000.000 đồng, phần 50.000.000 đồng còn lại tính theo lỗi bồi thường thiệt hại là không chấp nhận do số tiền 50.000.000 đồng này thuộc 410.000.000 đặt cọc. Ông L xác định tại Tòa sơ thẩm ông G không có đơn yêu cầu độc lập về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông D với ông G vô hiệu và giải quyết bồi thường thiệt hại giữa ông G và ông D; không đồng ý tách vụ án như yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vì giải quyết chung mới đảm bảo quyền lợi của đương sự theo quy định pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

Việc tuân tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của các đương sự ở giai đoạn phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật Tố tụng dân sự 2015.

Rút kháng nghị số 01/QĐ/KNPT ngày 02/01/2018 của Viện kiểm sát nhân dân huyện I do không phù hợp với nội dung vụ án.

Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lương Quốc D, người liên quan ông Mai Trường G là không có căn cứ chấp nhận. Ông G không có đơn yêu cầu độc lập giải quyết tranh chấp chuyển nhượng QSD đất giữa ông G và ông D, nguyên đơn không có yêu cầu giải quyết nhưng bản án sơ thẩm buộc ông G bồi thường thiệt hại là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự. Kháng cáo của ông D về việc tách vụ án là không có cơ sở chấp nhận do tranh chấp cùng đối tượng là QSD đất, tách sẽ không đảm bảo đầy đủ quyền lợi cho các đương sự và không chấm dứt tranh chấp giữa các bên theo quy định pháp luật, ông D không có đơn khởi kiện riêng đối với ông G và ông T1 nên không thể tách vụ án. Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T1 với ông T3, ông T3 với công ty T về thủ tục chuyển nhượng và sang tên là đúng theo quy định pháp luật nên yêu cầu kháng cáo này không có căn cứ xem xét. Ông D kháng cáo yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa ông D và ông T1 là không có căn cứ: ông T1 là người ngay tình chỉ chuyển nhượng với ông G, ông T1 ký chuyển nhượng cho ông D là theo yêu cầu của ông G và khi đó ông T1 chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Kháng cáo của ông G về số tiền 50.000.000đ bồi thường thiệt hại hợp đồng vô hiệu cho ông D xét thấy không có căn cứ chấp nhận.

Nội dung Bản án sơ thẩm đã xem xét theo đầy đủ các chứng cứ. Tuy nhiên bản án sơ thẩm vi phạm tố tụng giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự. Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ các yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lương Quốc D và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Trường G, hủy một phần Bản án sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 22/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện I.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về vị trí, diện tích QSD đất chuyển nhượng theo yêu cầu khởi kiện của ông D với ông T1 được các bên thống nhất: diện tích thực tế theo đo đạc của Tòa án sơ thẩm là 10.620m^2; theo giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện I

cấp đứng tên ông Danh T1 số BP124461 ngày 26/01/2016 là 13.461m^2; đất tại ấp G, xã H, huyện I.

Ông T1 và ông D thống nhất có lập giấy mua bán đất ngày 11/9/2015 giá chuyển nhượng 300.000.000đ, ông T1 nhận 50.000.000đ theo giấy chuyển nhượng này nhưng nội dung ghi ông T1 nhận 100.000.000đ, do trong đó có 50.000.000đ giao trả ông G do G đã đưa trước cho T1.

Cùng ngày 11/9/2015 sau khi lập giấy tay chuyển nhượng với ông T1 tại I thì ông D lại lập giấy mua bán đất với ông G QSD trên tại C, ông G chuyển nhượng cho ông D 750.000.000đ và nhận cọc của ông D 410.000.000đ.

Xét hình thức và nội dung chuyển nhượng QSD đất giữa ông D với ông T1 theo giấy mua bán đất ngày 11/9/2015: Về hình thức văn bản chuyển nhượng QSD đất không theo mẫu quy định pháp luật, không công chứng chứng thực hợp pháp.

Về nội dung chuyển nhượng: vợ ông T1 là bà N bên chuyển nhượng và ông D bên nhận chuyển nhượng không ký tên. Tại thời điểm này ông T1 chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, mục đích ký giấy mua bán đất là nhằm đảm bảo cho việc thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất này giữa ông D và ông G. Ông T1 xác định ký giấy mua bán QSD đất với D là theo yêu cầu của ông G và nhận tiền ông D cũng được cấn trừ vào số tiền chuyển nhượng QSD đất với ông G.

Căn cứ điều 122, điều 127, điều 689, điều 691 Bộ luật dân sự 2005 giao dịch theo giấy mua bán đất ngày 11/9/2015 giữa ông D và ông T1 là vô hiệu, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D về việc công nhận chuyển nhượng QSD đất ngày 11/9/2015 giữa ông D và ông T1 để buộc ông T1 tiếp tục thực hiện chuyển nhượng QSD đất với ông D. Hậu quả chuyển nhượng QSD đất giữa ông T1 và ông D vô hiệu, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm ông D và đại diện ông D xác định không yêu cầu ông T1 hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại hợp đồng vô hiệu mà yêu cầu trách nhiệm ông G, nên Bản án sơ thẩm không xem xét trách nhiệm ông T1 đối với hậu quả hợp đồng vô hiệu là phù hợp.

[2]. Xét kháng cáo của ông D về việc tách tranh chấp chuyển nhượng QSD đất giữa ông D với ông G không giải quyết trong vụ án này. Xét thấy giao dịch tranh chấp giữa ông D với ông G và ông D với ông T1 theo giấy mua bán đất ngày 11/9/2015 có cùng đối tượng QSD đất chuyển nhượng, nên cần phải giải quyết trong cùng vụ án để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự theo quy định pháp luật, đồng thời theo quy định tố tụng dân sự đương sự không có quyền yêu cầu Tòa tách nhập vụ án.

Xét thấy tại đơn khởi kiện năm 2016 ông D yêu cầu ông T1 thực hiện giao dịch chuyển nhượng QSD đất ngày 11/9/2015, đến năm 2017 ông D có đơn khởi

kiện bổ sung xác định ông G là bị đơn và yêu cầu nếu không tiếp tục hợp đồng với ông T1 thì yêu cầu ông G bồi thường thiệt hại. Trong quá trình tố tụng Hội đồng xét xử sơ thẩm ngừng phiên tòa cho đại diện ông D và ông G thương lượng bồi thường thiệt hại hợp đồng, sau đó tại phiên tòa sơ thẩm ông D và người đại diện yêu cầu tách bồi thường thiệt hại giữa ông D và ông G không giải quyết trong vụ án này do ông G không trả đủ số tiền theo thỏa thuận.

Trong suốt quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm ông G không có đơn khởi kiện độc lập về việc yêu cầu tuyên bố chuyển nhượng QSD đất giữa ông D và ông G vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Ông T1 cũng không có đơn phản tố. Lẽ ra khi nhận đơn khởi kiện bổ sung của ông D, Tòa sơ thẩm phải thực hiện thủ tục cho nộp tạm ứng án phí khởi kiện bổ sung theo quy định tố tụng. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu tách bồi thường thiệt hại giữa ông D với ông G thì Tòa sơ thẩm cần xác định rõ nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện bổ sung với ông G, hướng dẫn cho đương sự có yêu cầu giải quyết trong vụ án. Tuy nhiên tòa sơ thẩm giải quyết hợp đồng chuyển nhượng, bồi thường thiệt hại hợp đồng giữa ông G với ông D khi nguyên đơn và các đương sự khác trong vụ án không có yêu cầu là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự, vi phạm quy định tố tụng.

[3]. Về yêu cầu kháng cáo của ông D đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T1 với ông T3, giữa ông T3 với Công ty T và hủy các xác nhận chuyển sang tên từ ông T1 sang ông T3, từ ông T3 sang Công ty T. Xét thấy như nhận định trên việc chuyển nhượng QSD đất ngày 11/9/2015 giữa ông T1 và ông D là giao dịch không hợp pháp. Ông T1 xác định không chuyển nhượng QSD đất với ông T3 nhưng có ký hợp đồng với ông T3, ông T1 không tranh chấp và không có yêu cầu gì với ông T3, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T1 và ông T3 không trái quy định pháp luật. Tuy nhiên Bản án sơ thẩm không đưa tham gia tố tụng với tư cách người liên quan trong vụ án đối với Văn phòng đăng ký đất đai huyện I, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Kiên Giang theo xác nhận sang tên QSD đất từ ông T1 sang ông T3; ông T3 chuyển nhượng cho Công ty T là vi phạm tố tụng theo quy định tại khoản 3 điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4]. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông G về số tiền 50.000.000 đồng trong 410.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường thiệt hại mà chỉ phạt cọc 410.000.000 đồng x 2 = 820.000.000 đồng, do Bản án sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự nên Hội đồng xét xử không xem xét, sẽ được giải quyết lại khi đương sự có yêu cầu khởi kiện.

[5]. Đối với Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện I được đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang rút tại phiên tòa phúc thẩm nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện I theo quy định tại Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với Đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của nguyên đơn ngày 03/5/2018 nộp tại cấp phúc thẩm không có chứng cứ kèm theo; yêu cầu giám định chữ ký ông T3 trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T3 với ông T1 xét thấy không cần thiết nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Qua thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần quan điểm đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông G. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 22/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện I, chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết theo quy định tố tụng.

Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông D, người liên quan ông G không phải chịu, được hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền của cơ quan thi hành án.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 289, khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 01/QĐ/KNPT-DS ngày 02/01/2018 của Viện kiểm sát nhân dân huyện I.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Lương Quốc D, không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Trường G.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 22/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện I về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Lương Quốc D với bị đơn ông Danh T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N, ông Mai Trường G, ông Lê Minh T3, ông Phạm Văn G1, Công ty TNHH sản xuất giống thủy sản T, Ủy ban nhân dân huyện I.

Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện I, tỉnh Kiên Giang giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

- Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Lương Quốc D, người liên quan ông Mai Trường G không phải chịu, ông D được nhận lại 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0000314 ngày 04/01/2018, ông G được nhận lại 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0000318 ngày 12/01/2018, các biên lai cùng của Chi cục thi hành án dân sự huyện I, tỉnh Kiên Giang.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện I;
- Chi cục THADS huyện I;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thị Kim Hường