

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 99/2023/DS-PT

Ngày: 01-3-2023

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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Bà Trần Thị Kim Em

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Phúc Thắm - 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 22 tháng 02 và 01 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 385/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 441/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Châu Ngọc A, sinh năm 1972;

Địa chỉ: 207 Phan Thanh G, Phường H, thành phố M, tỉnh Tiền Giang;

Đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Hoàng A1, sinh năm 1981; (có mặt)

Địa chỉ: 25/1 Đoàn Thị N, Phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang

- Bị đơn: Anh Đỗ Huỳnh Phi L, sinh năm 1978; (có mặt)

Địa chỉ: 701C ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Quỹ tín dụng nhân dân thành phố M;

Địa chỉ: 742D Lý Thường K, Phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thúy V, Chức vụ: Giám đốc.
(vắng mặt)

2. Chị Đỗ Thụy Hồng D, sinh năm 1980; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 2, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn anh Đỗ Huỳnh Phi L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn chị Châu Ngọc A trình bày:

Ngày 15/8/2020, chị Châu Ngọc A và anh Đỗ Huỳnh Phi L có ký văn bản thỏa thuận và cam kết theo đó anh L sẽ giao cho chị Ngọc A được quyền sử dụng phần đất có diện tích 60m² (ngang 4m x dài 15m) để cản trừ khoản nợ mà chị D (em anh L) đã nợ chị Ngọc Anh. Chị Ngọc A sẽ rút đơn tố cáo yêu cầu xử lý hình sự đối với chị D, các bên đồng ý và ký thỏa thuận như trên.

Sau đó chị Ngọc A liên hệ với cơ quan chức năng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận phần đất theo thỏa thuận, anh L hỗ trợ cho chị A thủ tục đo đạc để tách thửa. Ngày 18/12/2020 bản vẽ đo đạc được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M phê duyệt. Sau khi có bản vẽ đo đạc, chị Ngọc A đã nhiều lần liên hệ với anh L để làm thủ tục tách thửa phần đất nêu trên nhưng anh L không chịu hợp tác.

Nay chị Ngọc A yêu cầu anh L thực hiện nghĩa vụ theo Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 15/8/2020, giao cho chị Ngọc A phần đất diện tích 60m² để chị Ngọc A liên hệ cơ quan chức năng làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp không thực hiện được thì chị Ngọc Anh yêu cầu anh L trả lại chị số tiền 750.000.000 đồng.

Bị đơn anh Đỗ Huỳnh Phi L trình bày:

Anh L đồng ý giao phần đất diện tích 60 m² thuộc một phần thửa 547 tờ bản đồ số 22 diện tích 788,9 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11524 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 13/7/2018, chính lý chủ sử dụng đất cho anh Đỗ Huỳnh Phi L ngày 24/6/2019, anh L đang làm thủ tục trả tiền nợ ngân hàng để giải chấp để giao cho chị A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở thành phố M trình bày:

Ngày 12/10/2021, anh Đỗ Huỳnh Phi L có vay vốn tại Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở thành phố M theo hợp đồng tín dụng số 1-0008251 với nội D như sau: Số tiền vay: 450.000.000 đồng; thời hạn vay: 12 tháng; lãi suất: 1,25%/tháng; Mục đích vay: sửa nhà; Hình thức vay: Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất số CO658447, số vào sổ cấp GCN: CS11524 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 13/7/2018, diện tích 788,9 m² địa chỉ thửa đất tại ấp 2, xã Đạo Thạnh, thành phố M theo hợp đồng thế chấp số 1-0008251/HĐTC ngày 08/9/2020.

Hiện tại anh L vẫn chưa trả toán khoản vay tại Quỹ tín dụng, tài sản là quyền sử dụng đất này đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thụy Hồng D đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không cung cấp chứng cứ hoặc có ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của chị Ngọc A.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 141/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 131, Điều 275, Điều 370, Điều 500 của Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Châu Ngọc A đối với anh Đỗ Huỳnh Phi L về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 15/08/2020.

2. Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 15 tháng 8 năm 2020 giữa chị Châu Ngọc A với anh Đỗ Huỳnh Phi L và chị Đỗ Thụy Hồng D là hợp đồng vô hiệu.

3. Buộc anh Đỗ Huỳnh Phi L phải trả cho chị Châu Ngọc Anh số tiền 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng).

4. Sau khi thực hiện nghĩa vụ xong, anh L có quyền yêu cầu chị D phải thực hiện phần nghĩa vụ của chị D mà anh đã thực hiện.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 05/10/2022, bị đơn ông anh Đỗ Huỳnh Phi L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung nhưng lại không ra thông báo thụ lý bổ sung, không cho nguyên đơn đóng tạm ứng án phí mà xử chấp nhận yêu cầu này là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; anh L được cho đất trong thời kỳ hôn nhân nhưng lại chưa làm rõ cho chung vợ chồng hay riêng anh L để từ đó đưa vợ anh L vào tham gia tố tụng là chưa đầy đủ. Với các sai sót trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 308, 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; nghe quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Thực hiện nghĩa vụ thay thế, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nội dung tranh chấp. Bởi lẽ, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ giao đất theo thỏa thuận và sau đó bổ sung yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu (nếu có), cho nên thực tế đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để xét xử nhưng vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo luật định.

[2] Về nội dung vụ án

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nội dung tranh chấp: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện anh L 02 lần lập văn bản thỏa thuận giao quyền sử dụng phần đất anh được mẹ là bà P cho tặng để trừ phần nợ mà em ruột là chị D nợ chị A (giao 60 m² đất trong thửa 547, tờ bản đồ số 22, tổng diện tích 788,9m²), 02 văn bản này không có nội dung nào thể hiện anh L nhận chuyển giao nghĩa vụ thanh toán (trả tiền) phần nợ mà chị D thiếu chị A (750.000.000 đồng), cấp sơ thẩm nhận định phần đất này thuộc diện quy hoạch dự án và diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu để tách thửa nên tuyên bố giao dịch vô hiệu và từ đó buộc anh L trả chị A 750.000.000 đồng là vô lý, không có căn cứ.

Anh L được mẹ ruột (bà Phấn) cho tặng thửa đất số 547, tờ bản đồ số 22, tổng diện tích 788,9m² trong thời kỳ hôn nhân, chưa có tài liệu xác định cho riêng hay cho chung vợ chồng anh L, cấp sơ thẩm chưa thu thập ý kiến của bà P và vợ anh L (bà Triệu Thị Thanh N) để đưa họ vào tham gia tố tụng là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, vi phạm thủ tục tố tụng. Ngày 17/3/2022 Tòa cấp sơ thẩm thụ lý đơn kiện của chị A với yêu cầu khởi kiện là buộc anh L thực hiện nghĩa vụ giao đất theo thỏa thuận, đến ngày 16/6/2022 chị A có văn bản ghi ý kiến bổ sung là yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu (buộc anh L trả số tiền 750.000.000 đồng), cấp sơ thẩm không cho nguyên đơn đóng tạm ứng án phí, không thụ lý yêu cầu bổ sung, không công khai chứng cứ, hòa giải yêu cầu này nhưng lại buộc anh L phải trả cho chị A 750.000.000 đồng là vi phạm các điều 5, 70, 72, 186 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Trong phần nhận định của bản án cho rằng cần buộc nghĩa vụ liên đới anh L và chị D cùng có trách nhiệm trả số nợ cho chị A nhưng trong phần quyết định của bản án chỉ tuyên buộc anh L có trách nhiệm trả nợ cho chị A là mâu thuẫn, không phù hợp pháp luật.

Mặt khác, phần nhận định của bản án có nhận định về thẩm quyền theo vụ việc và lãnh thổ (khoản 3 Điều 26 và khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự) nhưng phần quyết định của bản án lại không áp dụng các điều luật này là thiếu

sốt, không đúng theo tinh thần Nghị quyết 01/2017/NQ- HĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

[4] Do cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Do hủy án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xét đến nội dung yêu cầu kháng cáo của anh L. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên anh Đỗ Huỳnh Phi L không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, 310, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 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 và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 141/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí phúc thẩm: Hoàn lại cho anh Đỗ Huỳnh Phi L 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0022681 ngày 05/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

Án tuyên vào lúc 14 giờ 00 phút, ngày 01 tháng 3 năm 2023 có mặt nghe tuyên án anh Hoàng A1, chị Ngọc A, vắng mặt anh L./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- Chi cục THADS thành phố M;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

(đã ký)

Nguyễn Ngọc Thái Dũng

