TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 277/2018/DS-PT Ngày: 17 - 8 -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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Thu Hằng**

Các Thẩm phán:

-Bà **Nguyễn Thị Sâm Hương**

- Bà **Võ Thị Thu Thúy**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thúy Phương** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông **Trần Minh Hoàng**- Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 140/2018/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2018 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2018/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 210/2018/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1964

Địa chỉ: Ấp 2, xã An Thái T, huyện Cái B, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Số 337D, tổ 23, khu 3, thị trấn Cái B, huyện Cái B, tỉnh Tiền Giang (theo giấy ủy quyền ngày 24/11/2016)

- *Bị đơn*: **Trương Tấn Q**, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp 3, xã An Thái T, huyện Cái B, tỉnh Tiền Giang.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Văn H là ông Nguyễn Văn C trình bày: Vào ngày 09/6/2015, ông H có thỏa thuận với ông Trương Tấn Q chuyển nhượng phần đất thửa số 3157, tờ bản đồ số ATTC5, diện tích 700 m^2 (thửa số 427, tờ bản đồ số 31 qua đo đạc thực tế diện tích là 671,3 m^2) đất tọa lạc tại ấp 3, xã An Thái T, huyện Cái B, tỉnh Tiền Giang do ông Q đứng tên được Ủy ban nhân dân huyện Cái B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01344 ngày 26/11/2012 với giá 200.000.000 đồng. Ông H đã giao đủ số tiền trên cho ông Q và hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng Tây Bắc. Sau đó ông H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì số liệu, diện tích V-lap không khớp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q, nên chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái B đo kiểm tra lại, sau khi đo kiểm tra thì diện tích thực tế khớp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q, nhưng số thửa không trùng khớp. Cơ quan có thẩm quyền yêu cầu phải làm phụ lục hợp đồng công chứng số thửa thì ông Q không đồng ý nhưng cũng không trả lại tiền hay làm thủ tục sang tên cho ông H.

Nay ông H yêu cầu ông Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông Q ký kết vào ngày 06/9/2015.

Bị đơn ông Trương Tấn Q trình bày: Ông thừa nhận có vay của ông H số tiền 200.000.000 đồng và có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 700 m^2 để làm tin nhưng sau đó ông H yêu cầu ông làm hợp đồng để chuyển nhượng phần đất cho ông H, ông không đồng ý. Nay ông H khởi kiện yêu cầu ông phải làm thủ tục sang tên cho ông H. Ông không đồng ý chuyển nhượng phần đất trên cho ông H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 76/2018/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 95, Điều 100 và Điều 203 Luật đất đai;

Điều 688, Điều 697 và Điều 699 Bộ luật dân sự 2005; Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ- HĐTP ngày 13/6/2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với ông Trương Tấn Q ký kết vào ngày 09/6/2015. Ông Trương Tấn Q phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H phần đất ở thửa số 3157, tờ bản đồ số ATTC5, diện tích 700m^2 qua đo đạc thực tế là 671,3 m^2 ở thửa số

427, tờ bản đồ số 31, đất tọa lạc tại ấp 3, xã An Thái T, huyện Cái B, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01344 ngày 26/11/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Cái Bè cấp cho ông Trương Tấn Q có vị trí như sau:

- Phía Đông giáp đất của Võ Thanh V đoạn thứ nhất dài 81,95 m, đoạn thứ hai ngang 10,15m và giáp với đất ông Lê Văn B, dài 19.58m;

- Phía Tây giáp đất ông Trương Tấn B dài 101.97m;

- Phía Nam giáp kinh thoát nước cặp Quốc lộ 30 ngang 4.20m;

- Phía Bắc giáp đất ông Trương Tấn D ngang 15.08m.

(có sơ đồ kèm theo).

Ông Nguyễn Văn H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Cái B, tỉnh Tiền Giang thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01344 ngày 26/11/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Cái Bè cấp cho ông Trương Tấn Q để cấp lại cho ông Nguyễn Văn H theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 21/5/2018, Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè có quyết định số 234/QĐKNPT-VKS-DS, Quyết định kháng nghị phúc thẩm đối với bản án số 76/2018/DS- ST ngày 08/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm theo hướng hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

-Tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn có ông Nguyễn Văn C đại diện theo ủy quyền cho rằng trên phần diện tích đất mà hai bên chuyển nhượng có 01 căn nhà cấp 4, phần hông của căn nhà có tổng diện tích là 4,5m^2 nằm trên phần đất chuyển nhượng là nhà của ông Q chứ không phải là nhà của ông Trương Tấn B, khi thẩm định Tòa cấp sơ thẩm ghi trong biên bản là nhà ông Trương Tấn B là sai không đúng với thực tế. Đối với phía bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm ông Quới có mặt tham dự phiên tòa lại cho rằng trên phần diện tích đất mà hai bên chuyển nhượng có 01 căn nhà cấp 4, phần hông của căn nhà có tổng diện tích là 4,5m^2 nằm trên phần đất chuyển nhượng là nhà của ông Trương Tấn B em ruột ông xây dựng chứ không phải là nhà của ông như lời ông C trình bày, Tòa cấp sơ thẩm trong phần quyết định của bản án đã tuyên buộc ông phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong đó có luôn phần đất căn nhà của ông B là không phù hợp với quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông B.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến :

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng qui định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Khi xem xét thẩm định tại chỗ phần diện tích đất mà ông Trương Tấn Quới sang nhượng cho ông Nguyễn Văn Hải có phần diện tích đất 4,5m^2 ông Trương Tấn B đã cất nhà ở, tòa cấp sơ thẩm không đưa ông B tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là không đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 BLTTDS năm 2015. Hơn nữa Tòa cấp sơ thẩm không đưa ông B tham gia tố tụng nhưng trong phần quyết định tòa cấp sơ thẩm lại buộc ông Trương Tấn Quới phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H phần đất ở thửa số 3157, tờ bản đồ số ATTC5, diện tích 700m^2 qua đo đạc thực tế là 671,3 m^2 ở thửa số 427, tờ bản đồ số 31, đất tọa lạc tại ấp 3, xã An Thái T, huyện Cái B, tỉnh Tiền Giang trong đó có luôn phần diện tích đất 4,5m^2 ông Trương Tấn B đã cất nhà. Như vậy trong phần quyết định của bản án, Tòa cấp sơ thẩm lại tuyên luôn cả phần diện tích đất của ông B là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông B là vi phạm nghiên trọng về tố tụng. Tại phiên Tòa phúc thẩm không thể bổ sung được.

Do cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nói trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị số 234/QĐKNPT –VKS –DS ngày 21/5/2018 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 BLTTDS năm 2015. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 76/2018/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm`

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn Hải và ông Trương Tấn Q là quan hệ tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại bản án dân sự sơ thẩm số 76/2018/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền

Giang đã áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 95, Điều 100 và Điều 203 Luật đất đai;Điều 688, Điều 697 và Điều 699 Bộ luật dân sự 2005; Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ- HĐTP ngày 13/6/2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án

xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với ông Trương Tấn Q ký kết vào ngày 09/6/2015. Ông Trương Tấn Q phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H phần đất ở thửa số 3157, tờ bản đồ số ATTC5, diện tích 700m^2 qua đo đạc thực tế là 671,3 m^2 ở thửa số 427, tờ bản đồ số 31, đất tọa lạc tại ấp 3, xã An Thái T, huyện Cái B, tỉnh Tiền Giang (có luôn phần diện tích đất 4,5m^2 ông Trương Tấn B đã cất nhà), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01344 ngày 26/11/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Trương Tấn Q có vị trí như sau:

- Phía Đông giáp đất của Võ Thanh V đoạn thứ nhất dài 81,95 m, đoạn thứ hai ngang 10,15m và giáp với đất ông Lê Văn B, dài 19.58m;

- Phía Tây giáp đất ông Trương Tấn B dài 101.97m;

- Phía Nam giáp kinh thoát nước cặp Quốc lộ 30 ngang 4.20m;

- Phía Bắc giáp đất ông Trương Tấn D ngang 15.08m.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Tuy nhiên trong phần nhận định của Tòa án. Tòa cấp sơ thẩm đã nhận định : "…. Đối với phần diện tích đất 4,5m^2 dính với nhà ông Quới phía ông H tự giải quyết, không yêu cầu Tòa giải quyết, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.." Nhưng trong phần quyết định thì lại giải quyết luôn phần diện tích đất này, như vậy là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 5 BLTTDS năm 2015

Hơn nữa là biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 24/11/2017 (BL số 101) lại thể hiện rất rõ là trên phần diện tích đất mà ông H tranh chấp với ông Q có một phần hông nhà kết cấu tường bê tông cốt thép của căn nhà cấp 4 ngang là 0,84m, dài 10,67 m, có tổng diện tích là 4,5m^2 đây là nhà của ông Trương Tấn B và đồng thời tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 24/11/2017 (BL số 135) cũng thể hiện rõ căn nhà là của ông Trương Tấn B chứ không phải là nhà của ông Q như tòa cấp sơ thẩm đã nhận định trong bản án. Như vậy ở phần nhận định nói trên của bản án sơ thẩm đã mâu thuẫn với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 24/11/2017 (BL số 101)

Do vậy qua nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 24/11/2017 (BL số 101) thể hiện trên phần diện tích đất mà ông H tranh chấp với ông Quới có một phần hông nhà kết cấu tường bê tông cốt thép của căn nhà cấp 4 ngang là 0,84m, dài 10,67 m, có tổng diện tích là 4,5m^2 đây là nhà của ông Trương Tấn B. Tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất lập ngày 24/11/2017 (BL số 135) cũng thể hiện rõ căn nhà của ông Trương Tấn B có một phần nằm trong phần diện tích đất mà ông H tranh chấp với ông Q. Trong quá trình giải quyết vụ án tòa cấp sơ thẩm lại không đưa ông Trương Tấn B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi và lợi ích hợp pháp của ông B. Hơn nữa tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Văn H cung cấp thêm chứng cứ mới là đơn xác nhận lập ngày 27/5/2018 (BL số 143) của ông Trương Tấn B, ông B lại xác nhận theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 24/11/2017 (BL số 101) thể hiện trên phần diện tích đất mà ông H tranh chấp với ông Q có một phần hông nhà kết cấu tường bê tông cốt thép của căn nhà cấp 4 ngang là 0,84m, dài 10,67 m, có tổng diện tích là 4,5m^2 đây là nhà của ông Trương Tấn Q, điều này đã cho thấy có sự mâu thuẫn nhưng Tòa cấp sơ thẩm lại không đưa ông B tham gia tố tụng để điều làm rõ sự mâu thuẫn nói trên. Do vậy phần diện tích đất ngang là 0,84m, dài 10,67 m, có tổng diện tích là 4,5m^2 là phần hông nhà kết cấu tường bê tông cốt thép của căn nhà cấp 4 hiện không biết là đất và nhà là của ông Q hay ông B và đồng thời tại phiên Tòa phúc thẩm phía bị đơn ông Trương Tấn Q có mặt tham dự phiên Tòa vẫn khẳng định đó là căn nhà của em ông là Trương Tấn B xây dựng trên phần diện tích đất tranh chấp. Tòa cấp sơ thẩm không đưa ông Trương Tấn B tham gia tố tụng để làm rõ sự mâu thuẫn này mà lại tuyên trong phần quyết định: Buộc ônng Trương Tấn Q phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H phần đất ở thửa số 3157, tờ bản đồ số ATTC5, diện tích 700m^2 qua đo đạc thực tế là 671,3 m^2 ở thửa số 427, tờ bản đồ số 31, đất tọa lạc tại ấp 3, xã An Thái T, huyện Cái B, tỉnh Tiền Giang trong đó có luôn phần diện tích đất 4,5m^2 ông Trương Tấn B đã cất nhà mà lại không đưa ông B tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng về tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông B, đồng thời cần phải làm rõ phần hông nhà kết cấu tường bê tông cốt thép của căn nhà cấp 4 ngang là 0,84m, dài 10,67 m, có tổng diện tích là 4,5m^2 là nhà và đất của ông Q hay ông B để xem xét giải quyết toàn diện vụ án. Do trong quá trình giải quyết vụ án Tòa cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa thực hiện đầy đủ và có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung được.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang và ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên Tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Do vậy Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 BLTTDS năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 76/2018/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Do hủy án nên Hội đồng xét xử chưa xem xét đến nội dụng vụ án

[3] Về án phí: Căn cứ vào khoản 3 Điều 148 BLTTDS năm 2015. Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm

Vì các lẽ trên,

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 BLTTDS năm 2015

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 76/2018/DS-ST ngày 08 tháng 5 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm

Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè, Tiền Giang
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thu Hằng