

Bản án số: **87/2017/DS-PT**
Ngày: 18/7/2017
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 Bùi Kim Rết
Các thẩm phán:
Bà Trần Thị Thanh Hà
Ông Nguyễn Công Sự
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Cẩm – Thẩm tra viên Tòa án tỉnh Đồng Nai.
- **Đại diện VKSND tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Trâm – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2017/TLPT-DS ngày 01/3/2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2016/DS-ST ngày 19/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện LT bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 96/2017/QĐ-PT ngày 02/6/2017 và quyết định hoãn phiên tòa số 212/2017/QĐ-PT ngày 19/6/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị H, sinh năm: 1973 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã C, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.
2. *Bị đơn:* Bà Cù Thị Thu Ng, sinh năm: 1977 (vắng mặt).
Địa chỉ: Số D, khu phố E, phường F, Tp.BH, tỉnh Đồng Nai.
3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
 - 3.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972 (có mặt)
 - 3.2. Ông Phan Văn S, sinh năm 1967 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Tổ G, ấp H, xã I, huyện LT, tỉnh Đồng Nai;
 - 3.3. Ông Hoàng Văn Ch, sinh năm 1968 (vắng mặt).
Địa chỉ: tổ K, ấp L, xã M, huyện LT, tỉnh Đồng Nai;
 - 3.4. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1965 (có mặt).
Địa chỉ: Tổ N, ấp O, xã P, huyện LT, tỉnh Đồng Nai.
4. *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H.

5. *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo lời trình bày của các đương sự, các tài liệu có tại hồ sơ và án sơ thẩm, nội dung vụ án tóm tắt như sau:

- *Nguyên đơn bà Phạm Thị H trình bày:*

Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 59 tại xã X, huyện LT, tỉnh Đồng Nai có diện tích 193m², trên đất có 1 căn nhà cấp 4 do bà Cù Thị Ng đứng tên giấy CNQSDĐ nhưng có nguồn gốc là của vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Phan Văn S, và hiện tại vợ chồng bà Nguyễn Thị H cùng các con vẫn đang sinh sống tại thửa đất đó.

Nguyên trước đó bà Ng có cho bà Nguyễn Thị H vay số tiền 400.000.000 đồng, để đảm bảo khoản nợ vay, bà Ng yêu cầu bà Nguyễn Thị H lập hợp đồng chuyển nhượng QSD thửa số 51, tờ bản đồ số 59 tại xã X, huyện LT, tỉnh Đồng Nai sang tên bà Ng. Các bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng và được UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận QSD đất số BD 123456 ngày 08/12/2011 do bà Ng đứng tên, nhưng thực tế vợ chồng ông S bà Nguyễn Thị H vẫn ở tại căn nhà và đất trên.

Sau đó bà Nguyễn Thị H không có tiền trả nợ nên bà Ng khởi kiện bà Nguyễn Thị H đến Tòa án nhân dân huyện LT. Tòa án huyện LT đang giải quyết vụ án thì hai bên tự thỏa thuận với nhau là bà Nguyễn Thị H sẽ mua lại nhà và đất trị giá 600.000.000 đồng từ bà Ng, nên sau đó Tòa án huyện LT đã đình chỉ giải quyết vụ án.

Để có tiền trả cho bà Ng số nợ 400.000.000 đồng, đồng thời chuộc lại nhà từ bà Ng (cuối năm 2014), bà Nguyễn Thị H đã thỏa thuận bán nhà và đất trên cho bà Phạm Thị H với giá 975.000.000 đồng.

Do thửa đất bà Ng đang đứng tên nên bà Phạm Thị H, bà Ng và bà Nguyễn Thị H thỏa thuận bằng văn bản là: bà Ng lập hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp cho bà Phạm Thị H (văn bản được lập ngày 16/01/2015), sau đó bà Phạm Thị H và bà Ng đã làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên và được công chứng tại Văn phòng công chứng AH ngày 17/01/2015. Sau đó bà Phạm Thị H đã được UBND huyện LT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 18/01/2015 bà Phạm Thị H trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 475.000.000 đồng (bà Nguyễn Thị H đã thanh toán hết số nợ cho bà Ng), ngày 17/02/2015 bà Phạm Thị H trả thêm 20.000.000 đồng, số tiền còn lại bà Phạm Thị H sẽ trả cho bà Nguyễn Thị H khi hai bên hoàn tất thủ tục sang tên và bàn giao nhà, đất cho bà Phạm Thị H. Ngày 27/3/2015 bà Phạm Thị H gặp bà Nguyễn Thị H tiếp tục giao tiền để nhận đất nhưng bà Nguyễn Thị H, ông S không chịu giao đất.

Bà Phạm Thị H khởi kiện yêu cầu TAND huyện LT công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 59 tại xã X, huyện LT, tỉnh Đồng Nai, đất có diện tích 193m², đã được công chứng ngày 17/01/2015 tại Văn phòng công chứng AH là có hiệu lực, đồng thời buộc bà Ng và vợ chồng bà Nguyễn Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, buộc vợ chồng bà

Nguyễn Thị H, ông S bàn giao nhà đất cho bà Phạm Thị H và nhận số tiền còn lại là 480.000.000 đồng.

- *Bị đơn bà Cù Thị Thu Ng*: Đồng ý tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSD đất như đã thỏa thuận, còn việc giao tiền và giao nhà đất ra sao thì giữa bà Phạm Thị H và bà Nguyễn Thị H tự giải quyết với nhau, bà không có ý kiến.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị H*: Không đồng ý yêu cầu bà Phạm Thị H, về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết, giao nhà và đất bà giữa bà với bà Ng và bà Phạm Thị H, vì bà Phạm Thị H không thanh toán trực tiếp cho bà số tiền còn lại là 480.000.000 đồng mà bà Phạm Thị H đợi khi có ông S mới thanh toán số tiền trên.

Bà Nguyễn Thị H có yêu cầu độc lập là yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà và đất mà vợ chồng bà đang ở, Hợp đồng được ký kết giữa bà Phạm Thị H và bà Cù Thị Thu Ng tại văn phòng công chứng AH, bà Nguyễn Thị H sẽ thanh toán cho bà Phạm Thị H số tiền đã nhận và tiền làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng cộng là 520.000.000 đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 (chị ruột bà Nguyễn Thị H)* đồng ý theo ý kiến của bà Nguyễn Thị H.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn Ch là chồng bà Phạm Thị H, ông Ch thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Phạm Thị H.

Tại bản án sơ thẩm số 34/2016/DS-ST ngày 19/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện LT đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Áp dụng Điều 122; 389; 692; 697; 698; 699 của Bộ luật Dân sự; 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ quốc hội về Án phí, Lệ phí Tòa án; Nghị quyết 01/2012/NQ.HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị H đối với bị đơn bà Cù Thị Thu Ng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, ông Phan Văn S, bà Nguyễn Thị H1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/01/2015 là có hiệu lực pháp luật. Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Phan Văn S phải có trách nhiệm bàn giao phần diện tích đất 193m², thửa số 51, tờ bản đồ số 59 xã X, huyện LT và công trình gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4 diện tích 71,3m² cùng công trình phụ mái che diện tích 35,4m²; nhà vệ sinh 11,3m²; nhà gỗ 24,1m² cho bà Phạm Thị H và ông Hoàng Văn Ch quản lý sử dụng. Bà Phạm Thị H và ông Hoàng Văn Ch tiếp tục thanh toán cho ông S và bà H số tiền còn lại là 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng).

2. Bác yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H đối với bà Phạm Thị H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 17/01/2015 và thanh toán lại cho bà Phạm Thị H số tiền 520.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lệ phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 03/01/2017 bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo với nội dung:

Không đồng ý với quyết định của Tòa án nhân dân huyện LT về việc: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Phạm Thị H, và bác đơn khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị H vì:

+ Bà Phạm Thị H đã vi phạm thỏa thuận, không giao trực tiếp số tiền còn lại là 480.000.000 đồng cho bà theo đúng thời gian mà hai bên đã thỏa thuận.

+ Trong quá trình giải quyết vụ kiện, bà Phạm Thị H không cung cấp giấy tay thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị H và bà Phạm Thị H, bà Nguyễn Thị H1 ra để tòa án xem xét, làm rõ sự việc.

Bà Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 17/01/2015 giữa bà Phạm Thị H và bà Ng. Bà Nguyễn Thị H sẽ thanh toán lại cho bà Phạm Thị H số tiền 520 triệu đồng.

- Ngày 17/01/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông S, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm giao toàn bộ nhà và đất đang tranh chấp cho bà Phạm Thị H. Nhưng nhà và đất nêu trên ngoài vợ chồng bà H, ông S còn có các con là Phan Nhật Q SN 1995, Phan Văn Kh SN 2003, và cháu Phạm Thùy D SN 2014, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bỏ sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 6 điều 68 BLTTDS năm 2015, khó có khả năng thi hành án.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh giữ nguyên kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng:

“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ký kết ngày 17/01/2015 giữa bà Phạm Thị H và bà Ng đối với thửa số 51, tờ bản đồ số 59 xã X, huyện LT, tỉnh Đồng Nai và công trình trên đất là căn nhà cấp 4. Căn nhà này hiện ông S, bà Nguyễn Thị H và các con đang sinh sống. Trong sổ hộ khẩu do ông Phan Văn S (đứng tên chủ hộ) và vợ là bà Nguyễn Thị H, hiện còn có Phan Thị Mỹ H (em) SN 1968, Phan Nhật Qu (con) SN 1995, cùng hai con sinh năm 2003, sinh năm 2014. Cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ để đưa những người này tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bỏ sót, vi phạm thủ tục tố tụng quy định tại điều 68, 70 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Ngoài ra trong hồ sơ còn thể hiện rất nhiều tài liệu được thu thập nhưng không có biên bản giao nhận, không sao y chứng thực như: biên bản lấy lời khai của bà Nguyễn Thị H1 (BL 116); bản tự khai của bà Ng (BL 120); biên bản không hòa giải được (BL 121); Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 09/2015/QĐST-DS ngày 21/01/2015 của TAND huyện LT (BL 123c).

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc cấp sơ thẩm bỏ sót tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là có căn cứ nên chấp nhận.

Do kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai được chấp nhận và hủy án sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử không xét nội dung đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được giải quyết khi vụ án được xét xử lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do án sơ thẩm bị hủy nên bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 34/2016/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện LT về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Phạm Thị H với bị đơn bà Cù Thị Thu Ng; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện LT để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 009457 ngày 10/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LT.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện LT;
- Chi cục thi hành án dân sự Huyện LT
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Bùi Kim Rết