

Bản án số: 559/2018/DS - PT

Ngày: 07-6-2018.

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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán:

1. Bà Phạm Thị Nhung

2. Bà Đặng Huyền Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Đức Toàn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07/6/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 131/2018/TLPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”,

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 01/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1814/2018/QĐPT-DS ngày 20/4/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Dương Thị Thanh M (Dương Thanh M), sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: Số 100A BSB (nay là NTR), ấp MLM, xã TAH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Dương Thị A, sinh năm 1948. (có mặt)

Địa chỉ: Tổ S (nay là tổ C), ấp MLM, xã TAH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Hoàng H, sinh năm 1976. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 252/45 PVC, Phường C, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Phạm Thị Vân P, sinh năm 1974. (xin vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Thành N. (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 121/1 HP, Phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Võ Hoàng R, sinh năm 1954. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 12A, ấp MLM, xã TAH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Phạm Văn H2, sinh năm 1941. (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ S (nay là tổ C), ấp MLM, xã TAH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Bùi Thị N2, sinh năm 1955. (có mặt)

Địa chỉ: Số 100A BSB (nay là NTR), ấp MLM, xã TAH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ngân hàng Thương mại Cổ phần P.

Địa chỉ: Số 45 LD, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần P: Ông Nguyễn Thanh H3; Địa chỉ: 41 LD, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 05/6/2018) (có mặt)

8. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 12 PDL, Phường B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phan Thanh T – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện CC, địa chỉ: Số 93 CL, tổ 55, ấp PL, xã PHĐ, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 04/5/2016).

9. Ủy ban nhân dân huyện CC. (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố B, Tỉnh lộ T, thị trấn CC, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/7/2013, nguyên đơn bà Dương Thị Thanh M (tự Dương Thanh M) trình bày:

Tháng 9/2006, bà thỏa thuận mua lô đất của bà Dương Thị A diện tích 371,8m² nhằm thửa 623, tờ bản đồ 69, bộ địa chính xã TAH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00222/16 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho bà An ngày 07/3/2006, với giá 137.000.000 đồng, hình thức trả góp. Bà trả cho bà A đợt đầu số tiền 37.000.000 đồng. Tháng 12/2006, bà Phạm Thị Vân P (là con gái của bà A) cùng chồng là ông Nguyễn Thành N khiếu nại đến Ban nhân dân ấp MLM, xã TAH với lý do nhờ bà A đứng tên giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ban hòa giải ấp MLM hòa giải thành, nội dung: Tiếp tục thực hiện hợp đồng giữa bà A với bà M, bà M sẽ góp tiền hàng tháng cho Ban hòa giải ấp để Ban hòa giải chuyển cho bà P, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A tạm giao cho Ban hòa giải quản lý. Thực hiện thỏa thuận, hàng tháng bà giao tiền cho ông Võ Hoàng R, là Trưởng ấp, để ông R giao tiền lại cho bà P. Đến tháng 02/2008, bà đã trả đủ tiền mua đất. Tháng 5/2008, ông R giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà A cho bà giữ. Tháng 7/2008, bà cất nhà trên đất. Bà định nhờ ông R kêu bà A đi làm thủ tục sang tên thì ông Lê Hoàng H, là bạn của bà, nói với bà rằng: Anh lên chở bà A ra xã rồi về chở em. Ông H lấy xe của bà đi, trong cốp xe có giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, khi ra Ủy ban nhân dân xã TAH bà A đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H. Tại buổi làm việc với Công an và hòa giải tại ấp MLM ngày 29/12/2012, bà A khai rằng: Ông H nói dối là chồng của bà, bà bị bệnh ở dưới quê và đồng ý cho ông H đứng tên. Bà A tin nên ký sang tên cho ông H.

Bà yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và ông H vì hợp đồng là gian dối. Buộc bà A sang tên đất cho bà.

Theo đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 26/12/2013, nguyên đơn yêu cầu:

- Bà A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 371,8m² nhằm thửa 623, tờ bản đồ 69, bộ địa chính xã TAH, huyện CC với bà.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ666007, lô đất thửa số 623, tờ bản đồ 69, bộ địa chính xã TAH, huyện CC do ông Lê Hoàng H hiện đang đứng tên.

Tại tờ tường trình ngày 20/12/2013 bị đơn bà Dương Thị A trình bày:

Tháng 9/2006, bà bán lô đất diện tích 371,8m², nhằm thửa 623, tờ bản đồ 69, bộ địa chính xã TAH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà M. Việc chuyển nhượng, thanh toán đúng như nguyên đơn đã trình bày. Đến tháng 02/2008, bà M đã trả xong tiền mua đất. Việc trả tiền không xảy ra tranh chấp giữa bà, con của bà và bà M.

Tháng 7/2008, bà và chồng là ông Phạm Văn H2 cùng với ông Lê Hoàng H, là người thường đi với bà M như vợ chồng, đến Ủy ban nhân dân xã TAH ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Ông H nói với bà: Tụi con trả hết tiền đất cho cô rồi, vậy cô sang tên cho tụi con. Ông H chở bà bằng xe Honda đến xã rồi quay về chở ông Hội đến xã. Ông H nói sẽ về chở bà M, bà tin lời ông H nên đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất, sau này bà mới biết ông H và bà M chưa đăng ký kết hôn. Việc bà ký sang tên cho ông H là sai sót của bà, bà hoàn toàn không có ý định gian dối.

Tại bản tự khai ngày 12/3/2014, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Vân P trình bày:

Đầu năm 2006, bà có mua một thửa đất nhưng để cho mẹ của bà là bà A đứng tên. Được bà đồng ý, mẹ của bà đã bán thửa đất cho bà M, trả góp mỗi tháng 10.000.000 đồng. Bà sợ mẹ không đưa tiền nên thưa ra Ban hòa giải, nhờ Trưởng ấp đứng ra nhận tiền cho bà. Bà đã nhận đủ số tiền 100.000.000 đồng và ký tên nhận đủ tiền.

Tại bản tự khai ngày 12/3/2014, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hoàng R trình bày:

Vào năm 2006, cô Phạm Thị Vân P có đơn tranh chấp với mẹ là bà Dương Thị A ra Ban hòa giải ấp MLM, nội dung cô P nhờ bà A đứng tên đất nhưng bà A bán cho cô Dương Thị Thanh M bằng hình thức trả góp. Ban hòa giải mời ba bên và hòa giải thành, cô M trả tiền cho cô P do ông nhận thay, ông gửi tiền lại cho cô P, việc giao nhận tiền có ký nhận. Đến năm 2008, việc thanh toán tiền

xong, ông lập biên bản ghi nhận: Bà P đã nhận đủ tiền, không được khiếu nại, không còn trách nhiệm gì trên thửa đất đã bán; bà A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm ký chuyển quyền cho cô M đứng tên; cô M có trách nhiệm tự mang giấy đi chuyển quyền. Biên bản đã được đọc lại cho mọi người nghe đồng ý và cùng ký tên, ông đã giao biên bản và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cô M, các biên bản thì phô tô mỗi người giữ một bản. Đến năm 2015, ông mới biết việc phát sinh tranh chấp.

Tại bản tự khai ngày 27/3/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N2 trình bày:

Bà là mẹ ruột của Dương Thị Thanh M. Bà đang cư trú tại số 100A, đường 367, ấp MLM, xã TAH, huyện CC, là khu đất đang tranh chấp giữa bà M và bà A. Công trình trên đất gồm hàng rào, nhà trồng nấm phía sau là của bà. Việc tranh chấp đất giữa bà M và bà A bà không có ý kiến.

Tại bản tự khai ngày 25/01/2018, ông Nguyễn Bảo T2, là người đại diện Ngân hàng Thương mại cổ phần P, trình bày:

Ngân hàng Thương mại cổ phần P – Phòng Giao dịch CC với ông Lê Hoàng H ký hợp đồng tín dụng số 0630900066 ngày 13/5/2009, số tiền vay là 200.000.000 đồng. Tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất số AĐ 666007, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00222/16 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp ngày 07/8/2008 cho ông Lê Hoàng H theo hợp đồng thế chấp tài sản số 0630900066/HĐTC/2009 ngày 13/5/2009, được Phòng Công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực số 020641, quyền số 2TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2009, việc đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật.

Ông H vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận GV. Ngân hàng không đồng ý yêu cầu của bà M về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 666007, thửa số 623, tờ bản đồ 69, bộ địa chính xã TAH, huyện CC vì ông Lê Hoàng H đứng tên hợp pháp, việc ông H thế chấp đúng quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 20/6/2016, ông Phan Thanh T, là người đại diện của Văn Phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, trình bày:

- Năm 2006, bà Dương Thị A được Ủy ban nhân dân huyện CC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 666007, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00222/16 ngày 07/3/2006, diện tích 371,8m², thửa 623, tờ bản đồ 69 (tài liệu bản đồ kỹ thuật số), bộ địa chính xã TAH, huyện CC.

- Năm 2008, bà A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Lê Hoàng H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1423, quyền số 3 TP/CC-SCT/HĐGD do Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã TAH ký xác lập ngày 18/7/2008. Căn cứ hợp đồng và hồ sơ xin đăng bộ của ông H, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện CC đã cấp nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông H là đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Việc bà M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với ông H thì do Tòa án quyết định, ông không có ý kiến gì.

Tại bản tự khai ngày 30/6/2016, ông Nguyễn Việt D, là người đại diện của Ủy ban nhân dân huyện CC, trình bày:

Ngày 15/5/2015, Ủy ban nhân dân huyện CC đã có công văn số 4246/UBND-TNMT trả lời công văn số 1313/TAHCC ngày 17/10/2014 của Tòa án nhân dân huyện CC. Ông đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ việc theo đúng quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm số 41/2018/DS – ST ngày 01/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Dương Thị Thanh M (tức Dương Thanh M):

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị A, ông Phạm Văn H2 với ông Lê Hoàng H được Ủy ban nhân dân xã TAH chứng thực số 1423 quyền số 03 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 18/7/2008.

2. Hủy nội dung cập nhật trang tư: Ngày 07/8/2008, Lê Hoàng H, sinh năm 1976, số chứng minh nhân dân 022879504, địa chỉ 57/3A PVC, Phường C, quận GV, Thành phố Hồ Chí Minh nhận chuyển nhượng theo hợp đồng số 1423 quyền số 03 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 18/7/2008 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00222/16 ngày 07/3/2006 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp cho bà Dương Thị A.

3. Buộc bà Dương Thị A có trách nhiệm ký sang tên cho bà Dương Thị Thanh M (tức Dương Thanh M) phần đất diện tích 371,8 m², nhằm thửa 623, tờ bản đồ số 69, Bộ địa chính xã TAH, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng bà Dương Thị A phải nộp. Hoàn trả cho bà Dương Thị Thanh M số tiền tạm ứng án phí là 3.425.000 (ba triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 02622 ngày 05/8/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CC.

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

Ngày 09/02/2018, Ngân hàng Thương mại cổ phần P có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy phần quyết định của bản án nội dung Hủy nội dung cập nhật cho ông Lê Hoàng H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00222/16 ngày 07/3/2006 do Ủy ban nhân dân huyện CC cấp. Lý do: Quyền sử dụng đất số H00222/16 ngày 07/3/2006 do ông Lê Hoàng H đứng tên hợp pháp. Hợp đồng thế chấp đã được đăng ký giao dịch đảm bảo theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Đại diện Viện kiểm sát nhận xét và phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Các đương sự đã được đảm bảo thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được đảm bảo.

Về nội dung: Quan hệ tranh chấp tại vụ án này và tại vụ án do Ngân hàng khởi kiện ông Lê Hoàng H tại Tòa án nhân dân quận GV có cùng đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất, không thể tách rời giải quyết vì sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự khác. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị hủy Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện CC. Kiến nghị Tòa án nhập vụ án Ngân hàng đã khởi kiện ông Lê Hoàng H tại Tòa án nhân dân quận GV với vụ án này để Tòa án nhân dân huyện CC giải quyết chung trong một vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần P đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ. Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng. Về người tham gia tố tụng trong vụ án, cấp sơ thẩm đã tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Quyền sử dụng đất 371,8m² nhằm thửa 623, tờ bản đồ 69, bộ địa chính xã TAH, huyện CC hiện nay do ông Lê Hoàng H đang thế chấp vay tại Ngân hàng, mà quyền sử dụng đất này là đối tượng giao dịch đang có tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn tại vụ án. Án sơ thẩm buộc bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nhưng quyền sử dụng đất này lại do người khác đang thế chấp, là không khả thi đồng thời ảnh hưởng đến quyền lợi của của đương sự khác trong vụ án là Ngân hàng Thương mại cổ phần P.

[3] Quan hệ vay, thế chấp quyền sử dụng đất này phía Ngân hàng đã khởi kiện ông Lê Hoàng H tại Tòa án nhân dân quận GV (TAND quận GV thụ lý vụ án số 188/DSST ngày 12/5/2014). Quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại vụ án này và quan hệ tranh chấp hợp đồng vay, thế chấp có mối liên quan với nhau không thể tách rời giải quyết độc lập. Hai mối quan hệ tranh chấp này cần phải được giải quyết chung trong cùng một vụ án thì mới đảm bảo quyền lợi của các đương sự và việc giải quyết vụ án mới được triệt để. Đáng lẽ sơ thẩm phải làm thủ tục nhập vụ án để giải quyết chung bằng một vụ án, nhưng lại nhận định Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thẩm quyền bảo vệ quyền lợi là không đúng. Việc sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không giải quyết hậu quả khi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất bị hủy là đã ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

[4] Mỗi quan hệ thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng phải được giải quyết chung trong vụ án này thì mới đảm bảo về mặt tố tụng khi xét xử và thi hành án.

[5] Những vấn đề trên không thể bổ sung khắc phục được tại giai đoạn phúc thẩm, vì vậy cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, như ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

Hủy Bản án sơ thẩm số 41/2018/DS-ST ngày 01/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện CC và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện CC giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng Thương mại cổ phần P toàn bộ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng (Biên lai thu AA/2016/0008466 ngày 12/02/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CC).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- TAND huyện CC;
- TAND quận GV
- VKSND TP.HCM;
- Chi Cục THA DS huyện CC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (20);

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

Phạm Hồng Giảng