TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số 130/2021/DS-PT Ngày 24-3-2021 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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tửu.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Long,

Ông Phan Đức Phương.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2020/TLPT-DS, ngày 07 tháng 01 năm 2021, về việc "*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" (gọi tắt là: HĐCN.QSDĐ). Do bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2020/DS-ST, ngày 14 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 274/2021/QĐ-PT, ngày 19 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Lê Xuân Đ, sinh năm 1957 (có mặt);

2. Bà Huỳnh Thị Mỹ L, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Người đại diện ủy quyền của bà Huỳnh Thị Mỹ L: Ông Lê Xuân Đ, sinh năm 1957;

Cùng địa chỉ: Số 243 đường TĐT, khóm CL 1, phường VM, thành phố CĐ, tỉnh An Giang.

- *Bị đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn TP;

Địa chỉ: CL 1, phường VM, thành phố CĐ, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Trương Quang Kh – Giám

đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thành Đ1, sinh năm 1956; cư trú: Số 265 TNV, khóm CL 4, phường CP B, thành phố CĐ, tỉnh An Giang; đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 01/2020/GUQ, ngày 12/02/2020 - Ông Đ1 có Đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Xuân Đ - Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Xuân Đ, bà Huỳnh Thị Mỹ L do Ông Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Năm 2004 Ông Đ, bà L có thỏa thuận mua của Công ty trách nhiệm hữu hạn TP (viết tắt là Công ty TP) 120m^2 đất thổ cư tọa lạc tại phường VM, thành phố CĐ, tỉnh An Giang với số tiền là 160.000.000 đồng.

Tại HĐCN.QSDĐ ghi ngày 21, không rõ tháng, năm 2004, giữa Ông Đ với Công ty TP nhưng do ông Trần Kim T đại diện ký tên và xác nhận nhận đủ tiền. Sau đó Công ty TP làm thủ tục cấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là: GCN.QSDĐ) cho Ông Đ và giao QSDĐ cho Ông Đ chỉ có 99m^2, còn thiếu 21m^2 so với thỏa thuận ban đầu. Đồng thời khi thỏa thuận Công ty TP có hứa chừa lối đi vào khu đất Ông Đ nhận chuyển nhượng với diện tích ngang 02m, dài 12,8m, nhưng sau đó Công ty TP không thực hiện, hiện nay Ông Đ phải đi nhờ lối đi của người khác.

Nay Ông Đ, bà L yêu cầu Công ty TP phải giao thêm 21m^2 đất liền kề với diện tích đất mà Ông Đ đang sử dụng để đảm bảo thực hiện theo đúng thỏa thuận đã ký kết theo hợp đồng; đồng thời yêu cầu Công ty TP phải tạo lối đi vào đất Ông Đ với qui cách ngang 02m, chạy dài 12,8m.

- *Bị đơn Công ty TP do ông Nguyễn Thành Đ1 đại diện trình bày:*

Công ty TP không có thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng đất với Ông Đ, bà L.

HĐCN.QSDĐ năm 2004 mà Ông Đ đưa ra là do ông Trần Kim T ký với tư cách cá nhân của ông T, không phải là người đại diện Công ty TP; hợp đồng không có đóng dấu Công ty, Công ty cũng không thu tiền của Ông Đ, bà L. Khi đó ông T chỉ là nhân viên của Công ty TP nên đã tự ý sử dụng mẫu hợp đồng của Công ty để giao dịch với Ông Đ, bà L.

Do đó Công ty TP không đồng ý tất cả các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án đã tiến hành hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2020/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, khoản 2 Điều 37, Điều 38, Điều 147, Điều 220, Điều 228, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 705, 706, 707, 708 và Điều 709 của Bộ luật dân sự năm 1995; điểm đ, khoản 1 Điều 12 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm,thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân Đ và bà Huỳnh Thị Mỹ L về việc:

- Buộc Công ty TNHH TP phải giao 21 m^2 trong khuôn viên nhà và thuộc GCNQSDĐ của ông Trần Kim T;

- Buộc Công ty TNHH TP phải mở lối đi từ trước cửa nhà của Ông Đ, bà L đi ra Chợ KP diện tích ngang 02 mét, dài 12,8 mét.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 28/10/2020, ông Lê Xuân Đ có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Tại cấp sơ thẩm Ông Đ có yêu cầu làm rõ HĐCN.QSDĐ năm 2007 mà ông Ch và Công ty lập ra là của cá nhân ông Kim T bán co Ông Đ có đúng không, khi ông T đã chết năm 2005 nhưng không được chấp nhận; Ông Đ mua (nhận chuyển nhượng) 120m^2 đất thổ cư có hợp đồng chuyển nhượng đất với Công ty, ông Ch đại diện cho Công ty làm thủ tục tách thửa giao cho Ông Đ 99m^2, từ thửa đất 233,1m^2 của ông Kim T, không chịu giao thêm 21m^2 đất giao còn thiếu và đổ hết chuyện bán đất này là của ông Kim T (đã chết); Ông Đ xin tòa sơ thẩm bổ sung con ông Kim T là Trần Đức Ph ở Mỹ (là người được ủy quyền của mẹ và anh, em giải quyết đất đai ở Việt Nam) vào tham gia tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết vụ án nhưng vẫn không được Tòa sơ thẩm chấp nhận; Tòa sơ thẩm nhận định đất của cá nhân ông Kim T bán cho Ông Đ thì tại sao Công ty lại để cho ông Kim T dùng hợp đồng chuyển nhượng đất của Công ty và chính tay ông Kháng là Giám đốc Công ty ghi chữ viết trong hợp đồng. Tại sao ông Nguyễn Quang Chđại diện Công ty TNHH TP phải đi làm thủ tục tách thửa cho Ông Đ 99m^2 từ mãnh đất 233,1m^2 của ông Kim T mà không để con ông Kim T làm thủ tục tách thửa cho Ông Đ; ông Ch và Công ty TNHH TP mạo chữ ký của ông Kim T và bà Ngô M để ký Hợp đồng chuyển nhượng đất với Ông Đ vào năm 2007, do ông Kim T đã chết năm 2005 và năm 2007 thì bà Ngô M đã đi nước ngoài ở với các con.

Vì thế, Ông Đ kháng cáo yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm, hủy bản án sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 14/10/2020.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Người kháng cáo ông Lê Xuân Đ giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo như nêu trên. Ông Đ xác định khi giải quyết Tòa sơ thẩm không có thực hiện việc xác định vị trí lối đi mà ông yêu cầu và không xác định vị trí đất mà ông tranh chấp; không thu thập chứng cứ mà ông yêu cầu…Nên Ông Đ yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông, hủy bản án sơ thẩm.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Đối với kháng cáo của ông Lê Xuân Đ, xét: HĐCN.QSDĐ năm 2004 và năm 2007 không thể hiện rõ số thửa, diện tích, không thỏa thuận lối đi; Công ty TNHH TP không phải là người đứng ra chuyển nhượng, không nhận tiền nên Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Đ bà L là có căn cứ, vì thế đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ông Đ, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

- *Về thủ tục tố tụng:*

[1] Tòa sơ thẩm xử ngày 14/10/2020 đến ngày 28/10/2020 Ông Đ có đơn kháng cáo nên kháng cáo của Ông Đ là hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Người đại diện Công ty TNHH TP cho rằng: Đối với Bản hợp đồng chuyển nhượng đất năm 2004, đây là đất riêng của cá nhân của ông Kim T, không phải đất của Công ty (đất do ông Kim T đứng tên trên GCN.QSDĐ), hợp đồng ghi tay chỉ là sử dụng mẫu mua bán của Công ty, không có giá trị pháp lý, không có dấu của Công ty; thời điểm này ông Kim T chỉ là nhân viên của Công ty. Xét, lời trình bày của Người đại diện Công ty TNHH TP có nhiều mâu thuẫn nhưng cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ làm rõ, cụ thể: Hồ sơ thể hiện, tại Biên bản (V/v: Thay đổi Giám đốc) ngày 22/4/2001 (BL162, 146) của Công ty TNHH TP thời điểm này ông Trần Kim T là Chủ tịch Hội đồng thành viên của Công ty – Chủ trì cuộc họp và giám đốc cũ là: Ông Dương Ch thôi giữ chức Giám đốc thay giám đốc mới là ông Trương Quan Kh, bà Ngô M (vợ ông Kim T) là thành viên. Vậy với tư cách Chủ tịch Hội đồng thành viên của ông Kim T và thành viên của bà Ngô M thì ông Kim T và bà Ngô M góp bao nhiêu cổ phần và tài sản góp là gì, giấy chứng nhận góp vốn… trong vốn góp của ông Kim T và bà Ngô M có phần đất diện tích 233,1m^2 chuyển nhượng cho Ông Đ (bà Mỹ L) hay không? Hiện nay vị trí đất này ở đâu? Thời điểm năm 2004 ông Kim T có

còn là Chủ tịch hội đồng thành viên và bà Ngô M có còn là thành viên của Công ty hay không? Các biên bản họp hội đồng thành viên của Công ty TNHH TP vào thời điểm từ năm 2001 - 2005. Mặt khác, năm 2005 ông Kim T chết, bà M đi định cư ở Hoa Kỳ thì tại sao có HĐCN.QSĐ năm 2007 có chữ ký của ông Kim T và bà M và UBND phường VM chứng thực (trường hợp này phải xác minh người ký chứng thực xem có mặt họ tại thời điểm chứng thực hay không), có đúng như Ông Đ trình bày là do Công ty cụ thể là ông Trương Quan Kh viết hợp đồng và ông Nguyễn Quang Ch ký hay không? Tại sao Công ty cho là đất của ông Kim T mà Công ty lại đứng ra lập hồ sơ cho Ông Đ năm 2007 (trường hợp này phải ghi lời khai ông Ch, ông Kháng); ông Kim T chết thì phải có người thừa kế tham gia tố tụng, vì nếu ông Kim T là thành viên của Công ty thì khi chết phải có người thừa kế cổ phần của ông Kim T tại Công ty tham gia tố tụng và nếu ông Kim T không còn là thành viên Công ty thì khi chết người thừa kế hàng thứ nhất của ông Kim T cũng phải tham gia tố tụng để làm rõ việc chuyển nhượng đất cho Ông Đ (bà Mỹ L); Giải quyết tranh chấp HĐCN.QSDĐ và yêu cầu về lối đi tối thiểu phải có Biên biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Trích đo bản đồ địa chính khu đất tranh chấp, nếu bên đương sự có yêu cầu mà không chịu nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của họ theo điểm đ khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Nhưng các vấn đề trên cấp sơ thẩm không thực hiện đầy đủ nên quyết định của cấp sơ thẩm là chưa đủ căn cứ. Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng đưa người tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ không đầy đủ, cấp phúc thẩm không thể bổ sung nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát; chấp nhận kháng cáo của Ông Đ hủy toàn bộ án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa sơ thẩm giải quyết lại sơ thẩm theo thủ tục chung.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Được xem xét khi giải quyết lại sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải nộp. Hoàn trả cho ông Lê Xuân Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008433 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang ngày 07/12/2020.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310; Điều 273; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Xuân Đ.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 14/10/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

2. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh An Giang giải quyết lại sơ thẩm theo thủ tục chung.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Được xem xét khi giải quyết lại sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Xuân Đ không phải nộp, hoàn trả cho ông Lê Xuân Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008433 ngày 07/12/2020 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN–CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lê Thành Long Phan Đức Phương **Nguyễn Văn Tửu**

Nơi nhận:
- TANDTC
- VKSNDCC tại TPHCM.
- TAND tỉnh An Giang.
- VKSND tỉnh An Giang.
- Cục THADS tỉnh An Giang.
- Các đương sự (3).
- Lưu HS (02) VP (5) 15b (án 09)

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

Nguyễn Văn Tửu