

Bản án số: 98/2021/DS – PT

Ngày 08/12/2021

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 TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Minh Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thanh Hùng

Ông Trương Thanh Dũng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Đào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Diễm Lệ - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 90/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2021 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án sơ thẩm số 52/2021/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 98/2021/QĐ-PT ngày 20 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông A, sinh năm 1976; Trú tại: Khóm 7, Phường 1, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của ông A: Ông F, sinh năm 1954; HKTT Khóm 4, Phường 7, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu (theo Giấy ủy quyền được UBND Phường 7, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu chứng thực ngày 13/5/2020) (có mặt).

2. Đồng bị đơn: ông B (tên thường gọi: B1), sinh năm 1966 và bà C, sinh năm 1970; Cùng trú tại: Khóm 9, Phường 1, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu (ông B có mặt).

Bà C ủy quyền cho ông B theo Giấy ủy quyền có Văn phòng Công chứng E chứng nhận ngày 09/6/2020.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà D, sinh năm 1972; Trú tại: Khóm 1, Phường 7, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông G, sinh năm 1954; Trú tại: Khóm 10, Phường 1, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu (theo Giấy ủy quyền có Văn

phòng Công chứng E chứng nhận ngày 11/9/2020) (có mặt).

2. Văn Phòng Công chứng E; Địa chỉ: Phường 3, thành phố M, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện theo pháp luật là ông E – Trưởng Văn Phòng Công chứng E (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông A và người đại diện theo ủy quyền ông F cùng thống nhất trình bày: Vào ngày 05/9/2018 ông A có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông B và bà C 02 thửa đất số 1680 và thửa 875, cùng tờ bản đồ số 08, diện tích 6.400 m² (mỗi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.200 m²) do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 182078 và số CM 182079 cùng ngày 28/02/2018, đất tọa lạc tại ấp N, xã O, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, với giá là 1.184.000.000 đồng. Theo đó, ông A làm Biên bản giao nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc số tiền 10.000.000 đồng. Nhưng sau đó tự ý ông B, bà C lại chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho bà D. Nay ông A yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai thửa đất: Thửa 1680, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.200m² và thửa 875, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.200m² cùng tại ấp N, xã O, huyện P, tỉnh Bạc Liêu giữa ông B, bà C với bà D. Đồng thời, yêu cầu ông B, bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích trên cho ông A. Còn nội dung ông B ghi phía sau Biên bản giao nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông B mượn tiền chứ không liên quan đến việc chuyển nhượng.

Bị đơn ông B và đại diện theo ủy quyền cho bà C trình bày: Thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông A, ông A tự làm Biên bản giao nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc số tiền 10.000.000 đồng, Biên bản giao nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là hình thức để hôm sau ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng ông A cứ hẹn nhưng không giao tiền mà cũng không ra Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, cứ viện nhiều lý do; cho đến ngày 17/9/2018, ông có điện thoại ông A mượn thêm số tiền 40.000.000 đồng, nhưng ông A chỉ có 30.000.000 đồng kêu ông nhận đỡ, nên ông có ghi phụ chú thêm phía sau Biên bản giao nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nội dung “*Tôi B có nhận thêm số tiền (30.000.000) (Ba mươi triệu đồng) trong tuần này 24/9 ra công chứng trả đủ tiền, nếu ai sai trái mất cọc*”, nội dung ông ghi phía sau Biên bản giao nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để ràng buộc ông A tiến tới ký hợp đồng chuyển nhượng với ông, vì ông A cứ

hẹn mà không ký và sau ngày 24/9/2018 ông A không ký hợp đồng chuyển nhượng là ông A đã vi phạm, không chuyển nhượng đất với ông. Đến tháng 4/2020 thì ông và bà D có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên, hai bên đã ký hợp đồng, bà D đã giao đủ tiền, ông đã giao đất cho bà D, còn chờ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D thì ông A khởi kiện. Ông xác định ông A đã làm sai giao kết, có nghĩa là ông A mất cọc, ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà D là hợp pháp. Nên không đồng ý yêu cầu của ông A yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà D; còn việc yêu cầu ông tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng với A, do A đã sai nên giao dịch chuyển nhượng không còn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D, đại diện theo ủy quyền là ông G trình bày: Vào ngày 06/4/2020 bà D có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông B và bà C 02 thửa đất số 1680 diện tích là 3.200 m² và thửa 875 diện tích là 3.200 m², cùng tờ bản đồ số 08 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 182078 và số CM 182079 cùng ngày 28/02/2018, đất tọa lạc tại ấp N, xã O, huyện P, tỉnh Bạc Liêu tại Văn phòng Công chứng E, bà D đã làm thủ tục và nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, đến ngày 27/4/2020 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P sẽ trả lời kết quả công nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông A ngăn chặn nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P chưa giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Nay bà không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông B, bà C, yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng này, vì việc chuyển nhượng này đúng quy định pháp luật, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A; còn việc tranh chấp giữa ông A với ông B, bà C bà không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng E, đại diện theo pháp luật là ông E trình bày: Vào ngày 06/4/2020, Văn phòng Công chứng E có chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông B và bà C chuyển nhượng 02 thửa đất số 1680 diện tích là 3.200 m² và thửa 875 diện tích là 3.200 m², cùng tờ bản đồ số 08 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 182078 và số CM 182079 cùng ngày 28/02/2018, đất tọa lạc tại ấp N, xã O, huyện P, tỉnh Bạc Liêu với bà D. Theo các tài liệu trong hồ sơ công chứng đang lưu giữ và đã cung cấp cho Tòa án thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà C với bà D là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật, nên xin bảo lưu quan điểm.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2021/DS-ST ngày 14

tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1/. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông A đối với ông B và bà C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà C với bà D và yêu cầu ông B và bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích trên cho ông A.

2/. Ông B, bà C và bà D có quyền đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 875 và thửa đất số 1680, cùng tờ bản đồ số 08 (theo bản đồ lập năm 1997), diện tích đất tại ấp N, xã O, huyện P, tỉnh Bạc Liêu theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27 tháng 7 năm 2021, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn ông A kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2021/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Bạc Liêu, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đại diện Viện kiểm sát xác định cấp sơ thẩm chưa xử lý tiền đặt cọc là chưa xử lý hết các vấn đề của vụ án; các đương sự không ai yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà C với bà D nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên tại phân quyết định của bản án về quyền đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển nhượng là vượt quá yêu cầu của đương sự. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 52/2021/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Bạc Liêu; Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghị án. Hội đồng xét xử nhận định:

[2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền:* Ông A khởi kiện đối với ông B và bà C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà C với bà D và yêu cầu tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông B và bà C; Tòa cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là phù hợp. Do bị đơn có địa chỉ tại thành phố M, tỉnh Bạc Liêu nên Tòa án nhân dân thành phố M thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung*: Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A với ông B và bà C: Tất cả các đương sự ông A, ông B và bà C đều thống nhất thừa nhận vào ngày 05/9/2018, ông B và bà C thỏa thuận chuyển nhượng cho ông A 02 thửa đất số 1680 và thửa 875, cùng tờ bản đồ số 08 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 182078 và số CM 182079 cùng ngày 28/02/2018, đất tọa lạc tại ấp N, xã O, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, với tổng diện tích 6.400 m², giá chuyển nhượng là 1.184.000.000 đồng. Theo đó, ông A làm Biên bản giao nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc số tiền 10.000.000 đồng cùng ngày 05/9/2018. Hội đồng xét xử xét thấy, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A với ông B, bà C cùng với việc 02 bên đã có cam kết đặt cọc số tiền 10.000.000 đồng để đảm bảo giao kết tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng là có xảy ra trên thực tế, sự thỏa thuận trên do các đương sự tự nguyện, các bên đương sự thống nhất thừa nhận nên cấp sơ thẩm xác định đây là các tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh là phù hợp quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Theo chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là “Biên bản giao nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2018” (BL 74) thể hiện có ghi phụ chú thêm phía cuối Biên bản giao nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nội dung: “*Tôi B có nhận thêm số tiền (30.000.000) (Ba chục triệu đồng) trong tuần này 24/9 ra công chứng trả đủ tiền, nếu ai sai trái mất cọc*”. Theo ông B trình bày nội dung ông ghi phía dưới Biên bản giao nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để ràng buộc ông A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông, do ông A hẹn hoãn mà không ký. Còn ông A xác định có sự việc ông B nhận của ông số tiền 30.000.000 đồng nhưng đó là tiền ông B mượn, không phải là tiền nhận bổ sung cọc mua nhà như ông B trình bày.

[5] Hội đồng xét xử nhận thấy, khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án đã xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực tế, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và ông B mới ở giai đoạn thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để tạo niềm tin cho nhau thì các bên lập Biên bản giao nhận tiền đặt

cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2018 như đã nêu trên. Do đó, ông A yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cấp sơ thẩm cần xem xét toàn diện vụ án, cần đánh giá chứng cứ đầy đủ ai là người đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc để có căn cứ pháp lý chấp nhận hay bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm đã xem xét giao dịch đặt cọc giữa ông A và ông B, đã xác định rõ trong phần nhận định của bản án: “...không có cơ sở chấp nhận ý kiến trình bày của nguyên đơn, do nguyên đơn không thực hiện đúng cam kết đến ngày 24/9/2018 trả tiền và tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà không có thỏa thuận nào khác nên ông A phải mất tiền cọc như đã thỏa thuận là đúng quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự...” (trang 8 của Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2021/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố M). Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không xử lý triệt để số tiền đặt cọc, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không đề cập đến số tiền đặt cọc là chưa giải quyết hết vấn đề. Ngoài ra, nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá chứng cứ và tuyên bác yêu cầu của ông A, đồng nghĩa với việc có căn cứ chấm dứt giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao dịch đặt cọc giữa ông A với ông B, bà C nhưng cấp sơ thẩm cũng không tuyên rõ. Những sai sót trên đã vi phạm quy định tại điểm c khoản 2 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự, cấp phúc thẩm không thể khắc phục vi phạm của cấp sơ thẩm, vi phạm trên ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Mặt khác, cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai thửa đất: Thửa 1680, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.200m² và thửa 875, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.200m² cùng tại ấp N, xã O, huyện P, tỉnh Bạc Liêu giữa ông B, bà C với bà D, đồng thời đã nhận định và quyết định “...Ông B, bà C và bà D có quyền đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 875 và thửa đất số 1680, cùng tờ bản đồ số 08...” trong khi ông B, bà C và bà D không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B và ông Vững – đại diện theo ủy quyền của bà D khẳng định ông B và bà D không tranh chấp và không yêu cầu tòa án giải quyết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông bà. Như vậy, cấp sơ thẩm giải quyết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông B, bà C và bà D là vượt quá yêu cầu của đương sự, trái với quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc vi phạm nghiêm trọng của Tòa án cấp sơ thẩm cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 52/2021/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố M, giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho

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

[8] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, như đã nhận định trên, để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự và đảm bảo tính chính xác, đầy đủ của bản án, chấp nhận toàn bộ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu về việc hủy toàn bộ án sơ thẩm.

[9] Án phí và chi phí đo đạc, định giá tài sản: Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí đo đạc, định giá tài sản sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại vụ án. Án phí dân sự phúc thẩm ông A không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015

1/. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 52/2021/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Bạc Liêu. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/. Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khi thụ lý giải quyết lại vụ án.

3/. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông A đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006961 ngày 03/8/2021 (do ông F nộp thay) của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M được hoàn lại 300.000 đồng.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh (01 bản);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (02 bản);
- TAND thành phố M (01 bản);
- CCTHADS thành phố M (01 bản);
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

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

Đã ký tên và đóng dấu

Châu Minh Nguyệt