

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 16/2022/DS-PT

Ngày 26-01-2022

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Vĩnh Hữu.

Các Thẩm phán: Ông Trần Hữu Tính.

Bà Nguyễn Thanh Nhân.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số: 203/2021/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2021, về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 60/2021/DS-ST ngày 31/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 264/2021/QĐXXPT-DS ngày 27/9/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Trần Quốc V, sinh năm 1976;

Địa chỉ: ấp M, xã N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Dương Thị Kim L, sinh năm 1972; (có mặt).

Địa chỉ: ấp M, xã N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Trần Thu T, sinh năm 1977; (có mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị đơn:* Luật sư Võ Trọng K - thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

Bùi Thị M, sinh năm 1982;

Địa chỉ: ấp M, xã N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Dương Thị Kim L, sinh năm 1972; (có mặt).

Địa chỉ: ấp M, xã N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

Văn phòng công chứng C (có văn bản xin vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Bạch Văn H – Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: phường N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn Trần Thu T;

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Quốc V, người đại diện theo ủy quyền của ông V là bà Dương Thị Kim L trình bày:

Ngày 07/8/2020, ông Trần Quốc V có nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thu T phần đất có diện tích 1.130,3m² thuộc tờ bản đồ số 01, thửa đất số 75 tại ấp M, xã N, thành phố P, hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng C. Theo thỏa thuận giữa ông V và bà T, giá chuyển nhượng thực tế là 1.520.000.000 đồng, nhưng trên hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng, ông V đã giao cho bà T số tiền 1.220.000.000 đồng và nhận quản lý canh tác đất, có lập biên nhận giao tiền ngày 07/8/2020. Đối với số tiền còn lại ông V sẽ giao khi hoàn tất việc sang tên;

Trong quá trình thực hiện đăng ký sang tên quyền sử dụng đất thì được biết phần đất trên đã bị Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho phong tỏa theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho nên ông V không tiến hành thủ tục sang tên được;

Ông V yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6388 ngày 07/8/2020 tại Văn phòng công chứng C giữa ông V và bà T. Bà Trần Thu T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết ngày 07/8/2020 để ông V hoàn tất thủ tục chuyển quyền theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông V đồng ý tiếp tục giao số tiền 300.000.000 đồng cho bà T theo thỏa thuận.

Để đảm bảo thi hành án, ông V đã yêu cầu và được Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Kê biên tài sản đang tranh chấp” là quyền sử dụng đất có diện tích 1.130,3m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 75, tờ bản đồ số 01, tại ấp M, xã N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, ông V không đồng ý vì quá trình ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và bà T là hoàn toàn tự nguyện phù hợp với quy định của pháp luật nên ông V không đồng ý hủy hợp đồng số 6388 ngày 07/8/2020 tại Văn phòng công chứng C.

Bị đơn Trần Thu T có phản tố trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T không đồng ý vì trước đây bà T có mượn của bà Bùi Thị M số

tiền 536.000.000 đồng là tiền góp và tiền hui. Ngày 26/3/2019, bà M yêu cầu bà T đến Văn phòng công chứng số 1 để ký hợp đồng vay số tiền trên. Ngày 13/01/2020, bà M đã làm sẵn hợp đồng mua bán đất và buộc bà T ký để bán phần đất thuộc tờ bản đồ số 1, thửa đất số 75 phần đất có diện tích 1.130,3m² tại ấp M, xã N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang với giá 1.500.000.000 đồng. Theo hợp đồng đã ký, bà M đã giao cho bà T 700.000.000 đồng tiền đặt cọc đến khi chị Mến làm thủ tục sang tên sẽ giao tiếp 800.000.000 đồng nhưng thực tế sau khi ký hợp đồng bà M không giao khoản tiền cho bà T. Ngày 22/6/2020, bà T đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Do công việc làm ăn không thuận lợi, bà T không đủ khả năng trả nợ cho bà M nên bà M đã buộc bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Trần Quốc V với giá 120.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng C vào ngày 07/8/2020. Sau khi ký hợp đồng bà T không biết ông V là ai và ông V cũng không giao bất kỳ khoản tiền nào cho bà T.

Đến ngày 19/8/2020, bà M đã sử dụng vũ lực để uy hiếp bà T ký vào tờ biên nhận nhận tiền của ông Trần Quốc V, do lo sợ nên bà T đã ký vào tờ nhận tiền và ngay sau đó có trình báo anh Minh là công an xã Đạo Thạnh và gửi đơn tố cáo đến Công an thành phố Mỹ Tho vào ngày 14/9/2020. Bà T có yêu cầu phản tố là hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký với ông Trần Quốc V vào ngày 07/8/2020, không yêu cầu giải quyết phần hậu quả của hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị M, người đại diện theo ủy quyền của bà M là bà Dương Thị Kim L trình bày:

Bà M và bà T có quan hệ vay tiền theo hợp đồng ngày 26/3/2019 với số tiền 536.000.000 đồng và bà T có nhận của bà M số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng theo hợp đồng mua bán đất ngày 13/01/2020. Tổng cộng bà T nợ bà M số tiền 1.236.000.000 đồng. Sau đó, giữa bà M, ông V và bà T có sự thỏa thuận, bà M đồng ý không tiếp tục hợp đồng mua bán đất với bà T để bà T chuyển nhượng phần đất trên cho ông V với giá 1.520.000.000 đồng. Ông V đã giao cho bà T 1.220.000.000 đồng, sau khi nhận tiền bà T đã giao số tiền trên cho bà M để trả nợ, số tiền chênh lệch 16.000.000 đồng bà M đồng ý giảm bớt cho bà T xem như bà T trả hết nợ cho bà M. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Trần Quốc V, bà không ép bà T ký vào hợp đồng cũng như tờ biên nhận tiền của ông V, nên bà T phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký với ông V.

Bản án sơ thẩm số 60/2021/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho đã áp dụng các điều 129, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc V.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Quốc V và bà Trần Thu T lập ngày 07/8/2020.

Ông Trần Quốc V được toàn quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với thửa số 75, tờ bản đồ số 01, có diện tích 1.130,3m² đất trồng cây lâu năm tại ấp M, xã N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang; Thửa đất có tứ cận phía Bắc giáp đất của ông Dương Minh C; Phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Ngọc B; Phía Đông giáp bờ đê của rạch H; Phía Tây giáp đường đá và đất bà Lê Thị Đ.

Ghi nhận việc ông Trần Quốc V giao trả cho bà Trần Thu T số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, khi hoàn tất thủ tục sang tên phần đất đã chuyển nhượng. Ông Trần Quốc V có quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

Buộc bà Trần Thu T giao thửa đất số 75, tờ bản đồ số 01, có diện tích 1.130,3m² đất trồng cây lâu năm, tại ấp M, xã N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang cho ông Trần Quốc V.

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 13/2020/QĐ-BPKCTT ngày 21 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Kê biên tài sản đang tranh chấp”.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thu T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 07/8/2020.

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

Ngày 03/6/2021, bị đơn Trần Thu T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 60/2021/DSST ngày 31/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 29/6/2021, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang kháng nghị phúc thẩm đối với bản án sơ thẩm số 60/2021/DSST ngày 31/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang theo quyết định kháng nghị số 07/QĐKNPT-VKS-DS, theo hướng hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn Trần Thu T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T đưa ra nhiều luận cứ cho rằng cấp sơ thẩm chưa làm rõ và vi phạm tố tụng đề nghị hủy án sơ thẩm;

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn Trần Quốc V đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Trần Thu T, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân Sự. Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận kháng nghị, hủy bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp; Thời hạn kháng cáo; Sự có mặt, vắng mặt của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc V thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân Sự;

Căn cứ vào đơn kháng cáo ngày 04/6/2020 và biên lai nộp tạm ứng án phí phúc thẩm của bị đơn Trần Thu T thì bị đơn Trần Thu T kháng cáo trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng C theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân Sự, đại diện Văn phòng công chứng C có văn bản xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 294, 296 Bộ luật Tố tụng Dân Sự xét xử vắng mặt đại diện Văn phòng công chứng C.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Trần Thu T về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào lời trình bày và lời thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm thì:

Ngày 07/8/2020, ông Trần Quốc V và bà Trần Thu T có ký kết hợp đồng chuyển nhượng với nội dung bà T chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.130,3m² thuộc tờ bản đồ số 01, thửa đất số 75 tại ấp M, xã N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng, nhưng thực tế các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.520.000.000 đồng, để giảm nghĩa vụ đóng thuế. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng C. Ông V đã giao cho bà T số tiền 1.220.000.000 đồng và bà T có ký tên vào biên nhận tiền đề ngày 07/8/2020. Các bên thống nhất, sau khi ông V hoàn tất thủ tục sang tên thì sẽ giao tiếp số tiền 300.000.000 đồng còn lại cho bà T;

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy, ông V, bà T đều có lỗi trong việc giả tạo về giá nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế theo quy định.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông V tiến hành đăng ký kê khai để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết phần đất đã bị phong tỏa theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08 ngày 12/8/2020 và số 09 ngày 17/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho nên phát sinh tranh chấp;

Từ khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết thì tài sản đang tranh chấp đã được phong tỏa để đảm bảo thi hành án đối với các bản án, Quyết định đã có hiệu lực pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Cơ quan thi hành án vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ là vi phạm thủ tục tố tụng. Trong quá trình điều tra xem xét nếu thấy cần thiết thì có thể đưa những người được thi hành án tham gia để đảm bảo quyền và lợi ích của họ.

Như đã phân tích ở trên, giữa ông V và bà T đã giả tạo về giá của của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên thì bà T có viết một biên nhận tiền là 1.220.000.000 đồng, ngày 07/8/2020 nhưng cấp sơ thẩm chưa đối chất giữa ông V, bà T và bà M để làm rõ số tiền bà T còn nợ bà M và cần trừ qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông V; Chưa cho đối chất giữa các đương sự với người làm chứng;

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc bà T có hay không có hành vi tẩu tán tài sản, bởi vì bà T biết rõ là bà T đang nợ nhiều người và phải có nghĩa vụ trả nợ và tài sản duy nhất là thửa số 75, tờ bản đồ số 01, tại ấp M, xã N, thành phố P, tỉnh Tiền Giang đã bị phong tỏa bằng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án. Do đó cần làm rõ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông V có phải là hành vi tẩu tán tài sản của bà T hay không;

Vì Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được cho nên cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang có một phần căn cứ nên chấp nhận một phần kháng nghị.

Do án sơ thẩm bị hủy nên cấp phúc thẩm chưa xem xét đến kháng cáo của bị đơn.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thu T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Luật thi hành án Dân Sự.

Xử: 1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/6/2021 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2021/DS-ST ngày 31/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại bà Trần Thu T số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà T đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004262 ngày 04/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố Mỹ Tho;
- THADS thành phố Mỹ Tho;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

Trương Vĩnh Hữu