

Bản án số: 49/2020/DS-PT.

Ngày: 22-9-2020.

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài
sản gắn liền với đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Quốc Bảo**.

Các Thẩm phán: Ông **Đặng Quốc Lộc**;
Ông **Bùi Xuân Liêm**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Minh Hiếu** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam: Bà **Nguyễn Thị Hồng Liên** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 74/2019/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 30/2020/QĐXXPT-DS ngày 09 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lê Thanh V**, sinh năm 1974.

Địa chỉ: 132B N, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn C**, sinh năm 1967 và bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Tổ 8, khối S, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Lê Võ Thanh H** là Luật sư của Văn phòng Luật sư Đ - Chi nhánh Đà Nẵng thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

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

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn V.

Địa chỉ: 132B N, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Lê Thanh V** - Chức vụ: Giám đốc; địa chỉ: 132B N, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

- Bà Hồ Thị Huyền P1, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số 39 C, khối P, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị Huyền P1: Ông **Lê Thanh V**, sinh năm 1974; địa chỉ: 132B N, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam (*Văn bản ủy quyền ngày 11/11/2019*). Có mặt.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần N.

Địa chỉ: Số 198 T, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nghiêm Xuân T** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trịnh Phú T** - Chức vụ: Trưởng phòng Khách hàng bán lẻ, Ngân hàng Thương mại cổ phần N - Chi nhánh Q (*Văn bản ủy quyền ngày 11/9/2020*); địa chỉ: Số 35 T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Thanh V đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Huyền P1 và Công ty TNHH V trình bày:

Ngày 04/01/2018, giữa ông Lê Thanh V và vợ chồng ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị P ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được công chứng tại Văn phòng Công chứng P, số công chứng 00062 ngày 04/01/2018 (*Sau đây gọi tắt là: Hợp đồng chuyển nhượng*). Theo đó, ông C, bà P chuyển nhượng cho ông V ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 493,7m², loại đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 14, khối S, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 382742 được UBND thành phố H cấp ngày 31/12/2014 do bà Nguyễn Thị P đứng tên, giá chuyển nhượng là 5.282.590.000 đồng. Do không đủ tiền thanh toán nên hai bên có thỏa thuận ông C, bà P bàn giao giấy chứng nhận cho ông V để ông V làm thủ tục sang tên và thế chấp Ngân hàng vay tiền thanh toán cho ông C, bà P; khi ông C, bà P nhận đủ tiền sẽ bàn giao nhà và đất cho ông V.

Để đảm bảo quyền lợi của ông C, bà P, ngày 04/01/2018 Công ty TNHH V do ông V đại diện lập văn bản cam kết với bà P nhằm bảo đảm về nghĩa vụ ông V phải thực hiện với ông C, bà P là vay Ngân hàng và giao tiền cho ông C,

bà P theo hợp đồng chuyển nhượng. Thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng và cam kết ngày 04/01/2018, ông V tiến hành thủ tục đăng ký với cơ quan Nhà nước về hợp đồng chuyển nhượng và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai H đăng ký sang tên trên giấy chứng nhận. Sau khi được đăng ký sang tên, ông V thế chấp nhà và đất đã nhận chuyển nhượng của ông C, bà P tại Ngân hàng Thương mại cổ phần N để vay tiền và thanh toán cho ông C, bà P 1.800.000.000 đồng theo giấy nhận tiền ngày 14/02/2018. Khi ông V có đủ tiền thanh toán cho ông C, bà P để nhận nhà và đất thì bà P cho rằng thời gian thanh toán lâu nên giá chuyển nhượng theo hợp đồng không còn phù hợp. Do đó, hai bên đã thỏa thuận lại giá chuyển nhượng là 6.550.000.000 đồng và ông V thanh toán tiếp cho bà P số tiền còn lại là 4.750.000.000 đồng nhưng bà P, ông C vẫn không bàn giao nhà. Đến ngày 30/01/2019, bà P viết giấy nhận tiền của ông V số tiền 4.750.000.000 đồng; đồng thời, thỏa thuận đến ngày 20/02/2019 âm lịch (*tức là ngày 25/3/2019 dương lịch*), bà P sẽ hoàn trả lại tiền cho ông V, nếu bà P không trả được số tiền đã nhận của ông V thì ông V được quyền mua, bán nhà và đất theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết.

Đến hạn trả lại tiền cho ông V nhưng bà P không trả được nên ngày 07/4/2019, bà P viết giấy cam kết đến ngày 16/4/2019 sẽ bàn giao nhà và đất đã chuyển nhượng cho ông V. Sau đó, ngày 11/5/2019 bà P tiếp tục hẹn đến ngày 21/5/2019 sẽ bàn giao nhà và đất cho ông V. Tuy nhiên, sau đó ông C, bà P vẫn không bàn giao nhà, mặc dù ông V đã thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng 6.550.000.000 đồng mà các bên đã thỏa thuận. Do đó, ông V khởi kiện yêu cầu ông C, bà P bàn giao nhà và đất cho ông V theo hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp ông C, bà P muốn lấy lại nhà thì phải trả cho ông V số tiền 7.000.000.000 đồng.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày:

Ngày 04/01/2018, bà P có nhờ ông V vay giúp cho bà P số tiền 02 tỷ đồng tại Ngân hàng bằng hình thức thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 14, diện tích 493,7m², loại đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm tại khối S, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 382742 được UBND thành phố H cấp ngày 31/12/2014 do bà P đứng tên. Theo đó, vợ chồng ông C, bà P và ông V ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên để ông V đứng tên thế chấp vay Ngân hàng. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ông V đã giao cho bà P 1.800.000.000 đồng. Sau đó, từ ngày 04/01/2019 đến ngày 04/3/2019, bà P mượn thêm của ông V tổng cộng số tiền 686.000.000 đồng; đến tháng 12/2018 âm lịch, ông V cho bà P mượn thêm số tiền 1.350.000.000 đồng. Như vậy, tổng cộng số tiền ông V cho bà P mượn là 3.836.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo biên bản thỏa thuận giữa hai bên thì thời gian chưa đến 02 năm để bà P bàn giao nhà và đất cho ông V. Nay, ông V khởi kiện bà P chỉ đồng ý trả lại cho ông V số tiền 4.750.000.000 đồng theo Giấy nhận tiền ngày 30/01/2019.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn C trình bày:

Ngày 04/01/2018, vợ chồng ông C, bà P và ông Lê Thanh V có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 14, diện tích 493,7m², có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 382742 do UBND thành phố H cấp ngày 31/12/2014 cho bà P. Mục đích ký kết hợp đồng này chỉ để ông V đứng ra vay Ngân hàng giúp cho vợ chồng ông C, bà P với số tiền 2.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông V chỉ giao cho vợ chồng ông C, bà P số tiền 1.800.000.000 đồng. Riêng số tiền bà P vay mượn thêm của ông V, ông C không biết. Nay, ông V khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông C, bà P phải bàn giao nhà và đất như trên thì ông C không đồng ý; bởi lẽ, tài sản chuyển nhượng cho ông V là do bà P đứng tên, ông C ký tên trong hợp đồng chỉ nhằm đảm bảo thủ tục vì ông C và bà P là vợ chồng, còn mọi việc là do bà P quyết định và chịu trách nhiệm.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại cổ phần N (viết tắt là VCB) trình bày:

Ngày 22/01/2018, VCB và ông Lê Thanh V có ký kết hợp đồng cho vay số 650093/21/18/0118/CVB với số tiền 3.500.000.000 đồng, tài sản bảo đảm nợ vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 14, diện tích 493,7m² thuộc khối S, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BX 382742 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 31/12/2014, theo hợp đồng thế chấp số 21/18/0093/VCB ngày 22/01/2018. Tính đến ngày 08/11/2019, ông V còn nợ VCB 3.094.000.000 đồng. Việc VCB cho ông V vay và nhận tài sản thế chấp theo các hợp đồng được ký kết giữa các bên nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của VCB khi giải quyết tranh chấp giữa ông Lê Thanh V với bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn C.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2019/DS-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam đã áp dụng các Điều 116, 117, 119, 120, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh V. Buộc ông Nguyễn C và bà Nguyễn Thị P phải bàn giao cho ông Lê Thanh V ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng diện tích đất 493,7m² thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 14 tại khối S, phường C, thành phố H có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 382742 do UBND thành phố H cấp ngày 31/12/2014.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/12/2019, bị đơn ông Nguyễn C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn C, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn ông Nguyễn C vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn C thì thấy:

[2.1] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp kèm theo đơn khởi kiện, thể hiện: Ngày 04/01/2018, ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị P và ông Lê Thanh V ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, gồm ngôi nhà cấp 4 gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 14, diện tích 493,7m² thuộc khối S, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, giá chuyển nhượng là 5.282.590.000 đồng và hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng P công chứng cùng ngày. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông V đã tiến hành thủ tục đăng ký với cơ quan có thẩm quyền và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai H xác nhận ông V là người được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trong giấy chứng nhận. Ngày 22/01/2018, ông V đã thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên để vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần Ns ố tiền 3.500.000.000 đồng.

[2.2] Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ngày 25/8/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã ra Quyết định yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai H cung cấp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị P. Ngày 03/9/2020, Tòa án cấp phúc thẩm nhận được Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị P và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Thanh V (được ký kết và công chứng vào ngày 04/01/2018 tại Văn phòng Công chứng P, số công chứng 00066) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai H cung cấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như hợp đồng mà Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai H đã cung cấp cho Tòa án. Theo hợp đồng này, ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị P chuyển nhượng cho ông Lê Thanh V quyền sử dụng diện tích đất 493,7m² thuộc thửa đất số 3, tờ bản đồ số 4 cùng với ngôi nhà cấp 4 gắn liền với đất tại khối S, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam, giá chuyển nhượng là 370.000.000 đồng. Như vậy, trong cùng ngày 04/01/2018, giữa ông Nguyễn C, bà Nguyễn Thị P và ông Lê Thanh V đã ký kết 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với cùng một thửa đất số 3, tờ bản đồ số 14, diện tích 493,7m² và ngôi nhà cấp 4 gắn liền với đất, nhưng giá chuyển nhượng lại khác nhau. Do đó, khi xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cần phải đánh giá tính hợp pháp của cả 02 hợp đồng nêu trên để đảm bảo việc giải quyết vụ án được chính xác, toàn diện. Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập được (cũng như do bị đơn cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm) nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể xem xét, đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng này. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần phải 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.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn C, hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 74/2019/DS-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn C không phải chịu, hoàn trả cho ông Nguyễn C số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0009896 ngày 03/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (22/9/2020).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;

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

- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thành phố Hội An;
- Chi cục THADS thành phố Hội An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)
Phạm Quốc Bảo