

Bản án số: 62/2020/DS-PT

Ngày: 25/6/2020

V/v: “Tr/c 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 CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: 1/ Bà Lê Thị Minh Trang

2/ Bà Bùi Thị Cẩm Thúy

- Thư ký phiên tòa: Cô Trần Thị Kim Anh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Lâm Thành Them – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 6 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 45/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án sơ thẩm số 129/2019/DS-ST ngày 30/11/2019 của Tòa án nhân dân quận N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 139/2020/QĐPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Thanh T, sinh năm: 1974.

Nơi đăng ký thường trú: xóm L, thôn X, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ cư trú: phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn S, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: khu vực 4, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 10/10/2018 tại Văn phòng công chứng Nguyễn T Đình)

2. Bị đơn:

2.1. Bà Phạm Thị T; Địa chỉ cư trú: 215/6 Tổ 4, khu vực 3, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Quốc V, sinh năm 1955;

Địa chỉ: phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (theo các văn bản ủy quyền 22/11/2018 tại Ủy Ban nhân dân phường A, quận N, thành phố Cần Thơ).

2.2. Ông Nguyễn Hồng T; Địa chỉ cư trú: phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Võ Thị Thùy H; địa chỉ cư trú: phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hồng T, bà Võ Thị Thùy H: Ông Phạm Quốc V, sinh năm 1955;

Địa chỉ: phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền 19/7/2019 tại Văn phòng công chứng Trần Văn Th)

Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Hồng T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 03/8/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Trần Văn S trình bày:

Ngày 28/5/2015 bà Phạm Thị T có thỏa thuận bán cho ông Tr căn nhà và quyền sử dụng đất tọa lạc cạnh số 215/6 Tổ 4, khu vực 3, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ thuộc thửa đất số 209 tờ bản đồ số 73. Hai bên có lập giấy tay với giá chuyển nhượng là 700.000.000đồng, ông Tr đã đặt cọc cho bà T 20.000.000đồng. Sang ngày 29/5/2015, ông Tr được biết phần đất nêu trên bà T đã sang nhượng cho ông Nguyễn Hồng T; theo thỏa thuận giữa nguyên đơn với bà T và ông T thì ông T sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Tr, ông Tr có trách nhiệm giao cho ông T 600.000.000đồng, giao thêm cho bà T 30.000.000đồng để nhận nhà và đất tại đại chỉ nêu trên. Số tiền 50.000.000đồng còn lại ông Tr sẽ giao đủ khi hoàn tất thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr.

Thực hiện theo thỏa thuận, ông Tr đã giao cho ông T tổng số tiền 595.000.000đồng, giao thêm cho bà T 30.000.000đồng. Ông Tr cũng đã nhận nhà, đất và đã sửa chữa nhà với chi phí khoảng 25.000.000đồng. Do bà T và ông T không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông Tr tại cơ quan có thẩm quyền nên ông Tr khởi kiện yêu cầu bà T và ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại bản tự khai ngày 10/10/2018 bị đơn bà Trần Thị T trình bày:

Bà có nợ tiền của ông K nên có làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông K để đảm bảo nợ đúng như ông K đã trình bày, còn việc thỏa thuận mua bán với ông Tr là do bà toàn quyền quyết định. Bà cũng đã đến cơ quan có thẩm quyền tiến hành các thủ tục chuyển nhượng cho ông Tr nhưng do diện tích đất thực tế

chuyển nhượng không đủ điều kiện để tách thửa nên việc chuyển nhượng không thực hiện được. Ông Tr cũng đã nhiều lần yêu cầu bà trả lại tiền cho ông Tr nhưng khi bà tìm người bán đất để lấy tiền trả lại cho ông Tr thì ông Tr lại ngăn cản. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Tr.

Tại bản tự khai ngày 10/10/2018, ông Phạm Quốc V đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Hồng T trình bày:

Do bà T có nợ tiền của ông T nên đầu năm 2014 bà T lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 209, tờ bản đồ số 73 tọa lạc tại khu vực 3, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ cho ông T để đảm bảo nợ, việc chuyển nhượng đã được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Giữa ông T và bà T có thỏa thuận khi nào bà T trả hết nợ ông T sẽ chuyển nhượng diện tích đất trên lại cho bà T. Vì vậy khi bà T thỏa thuận bán đất cho ông Tr để lấy tiền trả nợ cho ông T, bà T có yêu cầu ông T ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Tr vào ngày 29/5/2015. Việc chuyển nhượng không tiếp tục thực hiện được là do phần đất thực tế chuyển nhượng không đủ điều kiện để tách thửa. Ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông T với ông Tr.

Vụ kiện được Tòa án nhân dân quận N hòa giải nhưng không thành, tại bản án số 129/2019/DS-ST ngày 30/11/2019 Tòa án nhân dân quận N đã tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu một phần khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Thanh T khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị T và ông Nguyễn Hồng T như sau:

- Ghi nhận ý kiến đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn tại phiên tòa hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ông Bùi Thanh T ký với bà Phạm Thị T và ông Nguyễn Hồng T ngày 28/5/2015 và ngày 29/5/2015;

- Hậu quả của hủy hợp đồng: Buộc ông Nguyễn Hồng T phải trả lại tổng số tiền 1.067.740.100đồng (trong đó số tiền đã nhận là 645.000.000đồng, số tiền bồi thường là 422.740.100đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí thẩm định tại chỗ đã chi là 9.595.000đồng. Mỗi bên phải chịu 4.797.500đồng; nguyên đơn đã đóng tạm ứng đã thu và chi xong nên buộc bị đơn Nguyễn Hồng T phải trả lại cho nguyên đơn ông Bùi Thanh T số tiền 4.797.500đồng khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm, ngày 01/6/2018 bị đơn ông Nguyễn Hồng T kháng cáo yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm xem xét lại các vấn đề sau:

Ông không được Tòa cấp sơ thẩm thông báo kết quả định giá nên không thể thực hiện yêu cầu định giá lại. Chứng thư thẩm định giá công bố giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 720.942.000đồng nhưng Tòa cấp sơ thẩm tính giá trị quyền

sử dụng đất là 1.545.480.200đồng để làm căn cứ buộc ông bồi thường là không có cơ sở.

Trong số tiền Tòa cấp sơ thẩm buộc ông trả cho ông Tr có 50.000.000đồng ông Tr giao cho bà T.

Ông không đồng ý chịu 50% chi phí thẩm định tại chỗ.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt.

Ông Phạm Quốc V – đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hồng T thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm với các lý do: Cấp sơ thẩm không cho các bên thỏa thuận lựa chọn cơ quan định giá, ông T không được Tòa sơ thẩm thông báo kết quả định giá; Ông T chỉ nhận 595.000.000đồng nhưng Tòa sơ thẩm buộc ông T trả 645.000.000đồng ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T; Tòa cấp sơ thẩm tính thiệt hại trên diện tích đất 73m² là không đúng vì diện tích đất được nhà nước công nhận chỉ có 34,1m².

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc thực hiện pháp luật: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử. Đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng qui định Bộ luật tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời gian nộp tạm ứng kháng cáo của ông T trong hạn luật định, nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm có những thiếu sót không thể khắc phục được cụ thể:

Ông Tr là người đang quản lý sử dụng nhà, đất thỏa thuận chuyển nhượng nhưng khi hủy hợp đồng không buộc ông Tr giao trả tài sản này là chưa đảm bảo quyền lợi của bị đơn và không giải quyết triệt để vụ án;

Ông Tr khai đã giao cho ông T 595.000.000đồng, giao cho bà T 50.000.000đồng. Tòa cấp sơ thẩm buộc ông T trả lại 645.000.000đồng mà chưa làm rõ bà T có nhận tiền hay không để xác định trách nhiệm liên đới của bà T trong việc trả tiền cho ông Tr là chưa đủ cơ sở vững chắc;

Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết ông Tr khai đã sửa chữa nhà với số tiền 25.000.000đồng, Tòa cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ số tiền này để buộc bị đơn có trách nhiệm T toán lại cho ông Tr là chưa đúng theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 Mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm do những sai sót trên làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của các đương sự và Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Nguyên đơn ông Bùi Thanh T khởi kiện yêu cầu các bị đơn bà Phạm Thị T và ông Nguyễn Hồng T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng các bị đơn không đồng ý. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết về quan hệ pháp luật “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn ông Nguyễn Hồng T kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định, các đương sự khác không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị.

[3] Ông Trần Văn S là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Thanh T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để tiến hành xử vắng mặt phía nguyên đơn.

[4] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hồng T:

[4.1] Theo các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp kèm theo đơn khởi kiện và lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện ngày 28/5/2015 bị đơn bà Phạm Thị T có lập giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn ông Bùi Thanh T phần đất có diện tích 4,3m x 17m thuộc thửa đất số 209 tờ bản đồ số 73 tọa lạc cạnh số 215/6 Tổ 4, khu vực 3, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ, với giá 700.000.000đồng. Do trước đó bà T đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Nguyễn Hồng T, ông T đã hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên ngày 29/5/2015 giữa ông T và ông Tr có ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên, giá thỏa thuận theo hợp đồng là 600.000.000đồng, hợp đồng này chưa qua thủ tục công chứng. Thực hiện theo hai văn bản thỏa thuận nêu trên ông Tr khai đã giao tiền cho bà T và ông T tổng số tiền 645.000.000đồng và đã được bà T giao căn nhà trên đất thỏa thuận chuyển nhượng từ năm 2015, hiện ông Tr vẫn đang quản lý, sử dụng nhà và đất này.

[4.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị T xác định bà T đã giao cho ông Tr đủ diện tích đất 4,3m x 17m; tuy nhiên trong diện tích đất chỉ có 34,1m² không phạm lộ giới, còn phần phạm lộ giới thì không được phép chuyển nhượng. Do phần đất 34,1m² không đủ điều kiện để tách thửa theo quyết định số 19/2014/QĐ-UBND ngày 24/11/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ quy định về diện tích đất tối thiểu được tách thửa nên việc đăng ký quyền sử dụng đất sang tên ông Tr không thực hiện được. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa các bên vô hiệu là có căn cứ. Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất lập ngày 28/5/2015 và ngày 29/5/2015 giữa nguyên đơn và bị đơn nên Tòa cấp sơ thẩm ghi nhận thỏa thuận này là phù hợp.

[4.3] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại khoản 2 và khoản 4 điều 131 Bộ luật dân sự thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường, Quá trình giải quyết phía nguyên đơn ông Bùi Thanh T khai đã giao cho các bị đơn tổng số tiền 645.000.000đồng, trong đó giao cho ông T 595.000.000đồng và giao cho bà T 50.000.000đồng: Đối với số tiền 595.000.000đồng, ông Phạm Quốc V là người đại diện theo ủy quyền của ông T cũng xác nhận ông T có nhận số tiền này nên lấy đó làm căn cứ để buộc ông T có trách nhiệm trả lại cho ông Tr. Đối với số tiền 50.000.000đồng các bên khai không thống nhất, ông Tr trình bày ông đã giao cho bà T 20.000.000đồng khi ký giấy tay ngày 28/5/2015 để làm giấy tờ chuyển nhượng và được ghi nhận tại trang sau của hợp đồng; giao thêm cho bà T 30.000.000đồng khi nhận nhà, đất. Ông V là người đại diện theo ủy quyền của bà T thì cho rằng còn số tiền 50.000.000đồng ông Tr giao cho bà T là do ông Tr thuê nhà của bà T sử dụng trước khi có thỏa thuận chuyển nhượng. Từ lời khai của các bên đương sự đủ cơ sở xác định ông Tr không nhận số tiền này Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa đối chất làm rõ sau khi thỏa thuận chuyển nhượng đất bà T có nhận tiền hay không? nếu có thì nhận bao nhiêu? vào mục đích gì? Để xem xét đến trách nhiệm của Bà T là chưa phù hợp. Mặc khác, Tòa cấp sơ thẩm không tuyên rõ ông T có trách nhiệm trả lại tiền cho ai sẽ không đảm bảo cho việc thi hành án sau này.

[4.4] Ông Tr và bà T khai thống nhất, bà T đã giao đất, nhà cho ông Tr sử dụng từ năm 2015 đến nay, trong đơn kiện cũng như trong bản tự khai ông Tr đều có trình bày sau khi nhận nhà ông có sửa chữa nhà với chi phí khoảng 25.000.000đồng. Khi giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên trách nhiệm giao trả lại nhà đất của ông Tr cũng như chưa làm rõ ông Tr có sửa nhà hay không, nếu có thì chi phí sửa chữa là bao nhiêu là chưa đúng theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 Mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên chưa đủ căn cứ để giải quyết dứt điểm vụ án.

[5] Những thiếu sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục nên đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Đại diện Viện kiểm sát cũng như kháng cáo của ông T là có căn cứ để chấp nhận.

[6] Ông T còn kháng cáo yêu cầu xem xét lại thủ tục định giá và không đồng ý xác định thiệt hại trên diện tích đất 73m². Do hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm nên các vấn đề này sẽ được Tòa cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm không ai phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hồng T

1/ Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 129/2019/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ giữa nguyên đơn ông Bùi Thanh T với các bị đơn bà Phạm Thị T và ông Nguyễn Hồng T.

Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục chung.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: sẽ được giải quyết khi xét xử sơ thẩm lại.

3/ Án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải chịu, ông Nguyễn Hồng T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 002138 ngày 18/12/2019 Của Chi cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận N;
- Chi cục THA quận N;
- Lưu (HS - 2b).

(Đã ký)

Huỳnh Thị Bích Vân

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA