

Bản án số: 268 /2024/DS-PT

Ngày 15 – 7 – 2024

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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Thúy – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 134/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 5 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2024/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 134/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1987 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Số D, đường B, khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau;

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của ông P: Ông Dương Minh P1, sinh năm 1977; địa chỉ cư trú: Số F X, phường K, quận T, Thành phố Hà Nội (Có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P: Ông Nguyễn Công Đ, là Luật sư của Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Trung K, sinh năm 1979 (Vắng mặt);

2. Bà Trịnh Thu T, sinh năm 1986 (Có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Nhà không số, đường H, khóm H, phường G, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền ông Nguyễn Trung K: Bà Trịnh Thu T (Là bị đơn trong vụ án)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Số C, đường H, khóm H, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ T1, sinh năm 1988 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số D, đường B, khóm F, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau;

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Ngọc P, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo ông Nguyễn Ngọc P trình bày:*

Vào ngày 27/7/2020, ông có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Trung K, bà Trịnh Thu T diện tích 132,8m² tọa lạc tại ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 275902, thửa số 29, tờ bản đồ số 84, diện tích 132,8m², giá chuyển nhượng 2.400.000.000 đồng; khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay Hợp đồng mua bán đất ngày 27/7/2020 giữa ông P, ông K và bà T. Cùng ngày 27/7/2020 giữa ông, ông K, bà T ký tiếp hợp đồng ủy quyền có Văn phòng công chứng Cao Thị Kiều D chứng thực. Nội dung ông K và bà T uỷ quyền cho ông P: Quản lý, trông coi; ký hợp đồng cho thuê, hợp đồng đặt cọc, nhận cọc, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp; hợp đồng tín dụng, hủy hợp đồng, phụ lục hợp đồng, hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng và giải quyết các vấn đề có liên quan đến tài sản. Do điều kiện kinh tế và để thuận tiện việc chuyển nhượng cho người khác nên ông chưa tiến hành thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên theo quy định.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã thanh toán tiền xong cho ông K, bà T và nhận đất quản lý đến nay. Đến năm 2023, ông yêu cầu ông K, bà T thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì được biết phần đất nhận chuyển nhượng đã bị C cụ thi hành án dân sự thành phố C kê biên để thi hành án. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu ông K, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu công nhận phần đất diện tích 132,8m² tờ bản đồ số 84, thửa số 29, tọa lạc tại đường số A (khu đô thị N), ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông P bổ sung yêu cầu khởi kiện: yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông K, bà T có hiệu lực pháp luật.

- *Theo bà Trịnh Thu T trình bày:*

Bà T thừa nhận bà và ông K có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P như ông P trình bày. Khoảng tháng 5/2023 ông P có yêu cầu thực hiện việc ký tên chuyển nhượng nhưng do vợ chồng bà phải thi hành một bản án khác nên Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau kê biên tài sản của gia đình bà nên không thực hiện được việc ký tên chuyển nhượng. Nay bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P và yêu cầu công nhận phần đất diện tích 132,8m² tờ bản đồ số 84, thửa số 29, tọa lạc tại ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sở hữu của ông P.

- Theo Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau trình bày:

Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau đang tổ chức thi hành Bản án số 218/2022/DS-ST ngày 24/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau; Bản án số 40/2023/DS-PT ngày 10/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đối với ông Nguyễn Trung K. Trong quá trình tổ chức thi hành án, chấp hành viên xác minh về điều kiện thi hành án đối với ông K có tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thửa số 29, tờ bản đồ 84, diện tích 132,8m² tại ấp B, xã L, thành phố C và tiến hành thủ tục cưỡng chế kê biên theo quy định. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận nội dung yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc P và có đơn xin vắng mặt.

- Theo bà Nguyễn Thị Mỹ T1 trình bày:

Bà T1 xác định tài sản nhận chuyển nhượng của ông K, bà T là tài sản chung vợ chồng nhưng do ông P đại diện đứng tên ký hợp đồng. Do bận việc gia đình nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2024/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận phần đất diện tích 132,8m² thửa số 29, tờ bản đồ số 84, tọa lạc tại đường số A (khu đô thị N), ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại “Hợp đồng mua bán đất” giữa ông Nguyễn Ngọc P với ông Nguyễn Trung K, bà Trịnh Thu T lập ngày 27/7/2020 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Ngọc P, bà Nguyễn Thị Mỹ T1 trả lại phần đất có diện tích 132,8m² thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 84, đất tọa lạc tại ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau cho ông Nguyễn Trung K, bà Trịnh Thu T.

Buộc ông Nguyễn Trung K, bà Trịnh Thu T hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc P, bà Nguyễn Thị Mỹ T1 số tiền 2.400.000.000đ (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 03/5/2024, ông Nguyễn Ngọc P có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của ông Nguyễn Ngọc P thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Luật sư Đ phát biểu: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng như đưa thiếu người tham gia tố tụng, vi phạm về áp dụng pháp luật. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Ông P1 phát biểu: Thống nhất với ý kiến tranh luận của Luật sư Đ.

Bà T, bà T1 không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc P, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Ông Nguyễn Ngọc P khởi kiện ông Nguyễn Trung K và bà Trịnh Ngọc T2, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với ông K và bà T2 được xác lập theo Giấy hợp đồng mua bán đất ngày 27/7/2020 có hiệu lực; buộc ông K, bà T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và công nhận phần đất diện tích 132,8m² tờ bản đồ số 84, thửa số 29, tọa lạc tại đường số A (khu đô thị N), ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông P.

[2] Xét thấy, vào ngày 19/6/2023 ông P đã khởi kiện ông K và bà T2 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên, Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã thụ lý giải quyết và đưa ra xét xử vào ngày 18/10/2023. Tại phiên tòa, do ông P rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với ông K và bà T2 nên Hội đồng xét xử ra Quyết định số 347/2023/QĐ-ST ngày 18/10/2023 đình chỉ giải quyết vụ án. Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 347/2023/QĐ-ST ngày 18/10/2023 thể hiện thành phần Hội đồng xét xử có Hội thẩm nhân dân là ông Hà Trọng Tâm.

[3] Đến ngày 03/11/2023, ông Phú tiếp tục khởi kiện lại đối với ông K và bà T2 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích đất nêu trên và được Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau thụ lý vụ án số 655/2023/TLST-DS ngày 06/11/2023. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, yêu cầu khởi kiện của ông P đối với ông K và bà T2 cũng không có gì khác so với yêu cầu khởi kiện trước đó đã được đình chỉ giải quyết vụ án.

[4] Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có sai sót về tố tụng, cụ thể: Đối với Hội thẩm nhân dân là ông Hà Trọng T3 đã tham gia Hội đồng xét xử tại vụ án đã thụ lý trước đó và đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 347/2023/QĐ-ST ngày 18/10/2023; nhưng sau khi ông P khởi kiện lại vụ án được Tòa án thụ lý giải quyết thì Hội thẩm nhân dân Hà Trọng T3 tiếp tục tham gia Hội đồng xét xử để xét xử vụ án là vi phạm tố tụng về trường hợp thay đổi Hội thẩm nhân dân quy định tại Điều 53 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Phần đất ông P chuyển nhượng của ông K và bà T2 đã bị Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau ra Quyết định cưỡng chế kê biên theo Quyết định cưỡng chế kê biên số 82/QĐ-CCTHADS ngày 05/6/2023 để thi hành án trả nợ cho anh Nguyễn Văn L số tiền 1.614.000.000 đồng theo bản án dân sự phúc thẩm số 40/2023/DS-PT ngày 10/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau và Bản án dân sự sơ thẩm số 218/2022/DS-ST ngày 24/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau. Như vậy việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi của

anh L, cần thiết phải đưa anh L tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, nhưng cấp sơ thẩm không đưa anh L tham gia tố tụng là có thiếu sót, chưa đúng với quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Xét thấy những sai sót nêu trên của cấp sơ thẩm mà tại phiên tòa cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án là phù hợp.

[7] Do hủy bản án sơ thẩm nên không đặt ra xem xét đối với phần nội dung của vụ án.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm ông P đã dự nộp được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông P không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc P.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc P với bị đơn ông Nguyễn Trung K và bà Trịnh Thu T. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Ngọc P đã dự nộp được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc P không phải chịu. Ngày 03/5/2024, ông P đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008565 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập