

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 375/2024/DS-PT

Ngày 22-7-2024

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 BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Văn Tâm;

Ông Nguyễn Văn Tài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hoài Thu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 408/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 454/2023/QĐPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 557/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2024; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 34/2024/TB-TA ngày 01 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1968; địa chỉ: số B, đường A, khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Bà Đặng Thị T, sinh năm 1979; địa chỉ thường trú: ấp A, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: số A, đường số E, khu phố B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 11/12/2023), có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Xuân H, sinh năm 1968; địa chỉ: số C, đường C, Phường E, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 30/5/2024), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Tấn Trí N, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Trần Tấn Trí N thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Anh Đào Xuân N1, sinh năm 1977;

2. Chị Trần Thị Kim P, sinh năm 1990, có đơn xin vắng mặt,

Cùng địa chỉ: số A, đường N, khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của anh Đào Xuân N1: Ông Nguyễn Vũ Anh T1, sinh năm 1977; địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 08/9/2023), có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn anh Đào Xuân N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 27/4/2015, bà L và anh N1, chị P thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất có diện tích 174,56m², thuộc 01 phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 87, tọa lạc tại khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 03/8/2012 cho anh Đào Xuân N1 đứng tên chủ sử dụng, giá trị chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Bà L và anh N1, chị P có làm giấy tay sang nhượng đất vào ngày 27/4/2015, giấy tay do anh N1 viết và 02 bên có ký tên. Thực hiện hợp đồng, bà L đã thanh toán cho anh N1, chị P số tiền 300.000.000 đồng. Anh N1 và chị P là người phải có trách nhiệm làm thủ tục để các bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Tuy nhiên, bà L đã nhiều lần liên hệ anh N1 và chị P để các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên qua cho bà L. Tại đơn khởi kiện vào ngày 26/4/2022, bà L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Đến ngày 20/4/2023, bà L thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu anh N1 và chị P phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà L giá trị diện tích đất mà bà L đã nhận chuyển nhượng tại thời điểm định giá là 1.993.600.000 đồng (một tỷ chín trăm chín mươi ba triệu sáu trăm nghìn đồng).

2. Bị đơn anh Đào Xuân N1 trình bày:

Vào ngày 27/4/2015, anh N1 và bà L có thỏa thuận viết giấy sang nhượng đất để tiến hành làm hợp đồng mua bán đất. Tuy nhiên, vì nhiều lý do nên hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, hai bên không chuyển nhượng cho nhau nên không làm hợp đồng pháp lý. Đến ngày 14/4/2022, vợ chồng anh N1 và

chị P ly hôn nên bà L mới khởi kiện anh. Anh N1 yêu cầu Tòa án xem xét tính hiệu lực của giấy sang nhượng, thu thập biên nhận số tiền như bên nguyên đơn trình bày, tính pháp lý chứng thực cơ quan thẩm quyền, thời hiệu của giấy sang nhượng ngày 27/4/2015.

Anh N1 không đồng ý với kết quả đo đạc theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 1286-2022 ngày 03/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D phần đất tranh chấp có diện tích 178m² và không đồng ý kết quả định giá theo biên bản định giá trị đất và tài sản tranh chấp ngày 24/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, anh không yêu cầu đo đạc và định giá, yêu cầu Tòa án căn cứ giải quyết đúng theo quy định.

3. Bị đơn chị Trần Thị Kim P trình bày:

Vào ngày 27/4/2015, chị P và anh N1 có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thanh L 01 phần đất ngang 8m, dài hết đất, thuộc 01 phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng chị P và anh N1 có viết giấy tay sang nhượng đất cho bà L, giấy tay do anh N1 viết. Bà L đã giao cho chị P và anh N1 đủ số tiền 300.000.000 đồng. Lý do chị P và anh N1 không sang tên cho bà L là do chị P và anh N1 muốn mua lại thửa đất trên nên không làm thủ tục sang tên cho bà L. Chị P đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh L đối với bị đơn anh Đào Xuân N1 và chị Trần Thị Kim P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Hủy “giấy sang nhượng đất” được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thanh L đối với anh Đào Xuân N1 và chị Trần Thị Kim P vào ngày 27/4/2015 đối với phần đất có diện tích là 178m², đất tọa lạc tại khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Buộc anh Đào Xuân N1 và chị Trần Thị Kim P phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền 1.993.600.000 đồng (một tỷ chín trăm chín mươi ba triệu sáu trăm ngàn đồng) cho bà Nguyễn Thị Thanh L.

2. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: Buộc anh Đào Xuân N1 và chị Trần Thị Kim P phải nộp số tiền 1.610.652 đồng (một triệu sáu trăm mười ngàn sáu trăm năm mươi hai đồng) để hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh L.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án.

Sau khi có bản án sơ thẩm, bị đơn là anh Đào Xuân N1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Lời khai của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án mâu thuẫn với nhau, bị đơn (anh N1) không trả lời được việc không chuyển nhượng đất vì sao phải đi liên hệ làm thủ tục tách thửa và biết đất không tách thửa được, nếu không nhận tiền thì giấy sang nhượng đất không thể ghi thỏa thuận “khi nào bên mua cần sang tên thì bên bán tạo điều kiện sang tên hồ sơ giấy tờ cho bên mua”, trong khi chị P thừa nhận có việc nhận tiền. Từ năm 2015 đến năm 2022, bà L đã nhận đất và sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không đồng ý với trình bày của phía nguyên đơn, anh N1 xác định thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bị hủy bỏ, bà L không chứng minh được đã giao tiền cho anh N1 và chị P, cũng không có việc giao đất cho bà L.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bị đơn chị P thừa nhận anh N1 và chị P có nhận của bà L số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000.000 đồng. Lời khai của anh N1 là không phù hợp với chứng cứ. Đối với việc bị đơn yêu cầu áp dụng giá theo Chứng thư thẩm định giá số 56/2024/BDV-CT ngày 03/5/2024 của Công ty Cổ phần T4, trong khi nguyên đơn đã có đơn khiếu nại về kết quả thẩm định giá này, đến nay chưa có kết quả giải quyết khiếu nại. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để chờ giải quyết khiếu nại kết quả thẩm định giá.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án có những sai sót như sau:

Quyết định đưa vụ án ra xét xử (bút lục 68) ghi Hội thẩm nhân dân là bà Nguyễn Thị Thu Thu và ông Trương Hữu Bình nhưng tại phiên tòa sơ thẩm do ông Hồ Đắc M và ông Trương Hữu B tham gia xét xử mà không có quyết định thay đổi Hội thẩm nhân dân. Ngừng phiên tòa nhưng không có quyết định tạm ngừng phiên tòa. Bản án sơ thẩm không đưa hai người làm chứng và Ngân hàng tham gia tố tụng và đánh giá chứng cứ thiếu khách quan, chưa đổi chất làm rõ lời khai của đương sự về việc giao nhận tiền, giao nhận quyền sử dụng đất. Từ những căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Luật sư, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 06/9/2023, bị đơn anh Đào Xuân N1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn luật định, đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn chị Trần Thị Kim P vắng mặt do có đơn đề nghị vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm sau:

[2.1] Tòa án cấp sơ thẩm lập Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 13/9/2022 (bút lục 33-34) nhưng không ra Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ là vi phạm khoản 3 Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm không có tài liệu nào để chứng minh đã thông báo cho bị đơn là anh Đào Xuân N1, chị Trần Thị Kim P biết và chứng kiến việc xem xét, thẩm định tại chỗ nên tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ chỉ có mặt người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là vi phạm Điều 101 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Tại Quyết định định giá và thành lập Hội đồng định giá tài sản số 18/2022/QĐ-ĐG ngày 18/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng ghi nhận thành phần định giá gồm Chủ tịch Hội đồng và 02 thành viên (bút lục 44). Ở phần đầu của Biên bản định giá tài sản ngày 24/11/2022 thể hiện có mặt đủ 03 thành viên Hội đồng nhưng phần cuối biên bản chỉ có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng và 01 thành, thiếu chữ ký của 01 thành viên (bút lục 45-47) là vi phạm khoản 4 Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 19/7/2023, Hội đồng xét xử sơ thẩm quyết định tạm ngừng phiên tòa (thu thập thêm chứng cứ là lấy lời khai của người làm chứng), thời gian và địa điểm mở lại phiên tòa sẽ thông báo sau. Sau khi tạm ngừng phiên tòa, cùng ngày (19/7/2023), Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành lập biên bản lấy lời khai của người làm chứng là ông Đỗ Thành S và ông Lương Văn T2. Tuy nhiên, Tòa án không thông báo kết quả thu thập chứng cứ là kết quả lấy lời khai người làm chứng cho các đương sự là vi phạm khoản 5 Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm mở lại phiên tòa xét xử và ra bản án ngày 24/8/2023 nhưng trong hồ sơ vụ án không có tài liệu nào thể hiện việc Tòa án đã thông báo mở lại phiên tòa là vi phạm Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bản án sơ thẩm không xác định tư cách tham gia tố tụng của ông S và ông T2.

[2.4] Tại Quyết định phân công Hội thẩm nhân dân số 73/2023/QĐ-PCHTND ngày 03/7/2023, Tòa án phân công bà Nguyễn Thị Thu T3 và ông Trương Hữu B tiến hành tố tụng với tư cách là Hội thẩm nhân dân nhưng theo các biên bản nghị án, biên bản phiên tòa và Bản án sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 24/8/2023 đều thể hiện Hội thẩm nhân dân là ông Hồ Đắc M và ông Trương Hữu B mà không có Quyết định thay đổi Hội thẩm nhân dân.

[2.5] Các đương sự, người làm chứng có lời khai mâu thuẫn với nhau về việc thực hiện, chấm dứt hợp đồng, việc thanh toán tiền và nhận bàn giao tài sản nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa đổi chất làm rõ việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn để làm rõ có hay không có việc giao

nhận số tiền 300.000.000 đồng; thỏa thuận chấm dứt hay tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; việc bị đơn giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng; đồng thời chưa thu thập tình trạng hồ sơ đăng ký, biến động đối với quyền sử dụng đất.

[3] Từ những nhận định nêu trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục nên cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án cho đúng quy định. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần thu thập tài liệu, chứng cứ liên quan đến tranh chấp hay giao dịch được xác lập liên quan đến quyền sử dụng thửa đất số 31, tờ bản đồ số 87, tọa lạc tại khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải đối chất giữa các đương sự, giữa đương sự với người làm chứng để làm rõ quá trình thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn theo Giấy sang nhượng đề ngày 27/4/2015. Xác định đầy đủ tư cách của người tham gia tố tụng.

[4] Về chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét, quyết định khi giải quyết lại vụ án.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn anh Đào Xuân N1.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2023/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả cho anh Đào Xuân N1 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009308 ngày 07/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Dầu Tiếng;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc