TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 65/2019/DS-PT
Ngày: 23 – 4 – 2019
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 AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Ngọc Phỉ

Các Thẩm phán: Ông Lưu Hữu Giàu;

Bà Quách Tố Giang.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phí Thị Phương Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Mỹ Duyên - Kiểm sát viên Trung cấp.

Ngày 23 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2019/TLPT-DS, ngày 30 tháng 01 năm 2019 về "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 265/2018/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 45/2019/QĐXX- DS ngày 21 tháng 02 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số: 50/2019/QĐ-DS ngày 27 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1987 (vắng mặt)

1.2. Bà Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ 17, ấp PB, xã PA, huyện PT, tỉnh AG.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn T: Chị Nguyễn Thị Mỹ A, sinh năm 1995, địa chỉ: Ấp LQ 2, xã LĐ B, huyện CM, tỉnh AG (theo văn bản ủy quyền ngày 14/02/2019) (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lê Quí N, sinh năm 1968, địa chỉ cư trú: Tổ 17, ấp PB, xã PA, huyện PT, tỉnh AG (vắng mặt)

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

3.1. Ông Trịnh Văn Đ, sinh năm 1940, địa chỉ cư trú: Tổ 1, ấp PB, xã PA, huyện PT, tỉnh AG (có mặt)

3.2. Ông Trương Hoài P, sinh năm 1979, địa chỉ cư trú: Tổ 28, ấp PB, xã PA, huyện PT, tỉnh AG (vắng mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị Xuân T1, sinh năm 1975, địa chỉ cư trú: Tổ 17, ấp PB, xã PA, huyện PT, tỉnh AG (vắng mặt).

3.4. Anh Trần Văn T2, sinh năm 1983, địa chỉ cư trú: Tổ 22, ấp PB, xã PA, huyện PT, tỉnh AG (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Lê Văn T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Lê Thị Mỹ H (sau đây gọi tắt là ông T, bà H) trình bày:

Ngày 13/8/2014, ông, bà có nhận chuyển nhượng 3.357m^2 đất tại thị trấn Chợ Vàm, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang của ông Lê Quí N (sau đây gọi tắt là ông N) theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CH03849 ngày 27/5/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân (sau đây viết tắt là UBND huyện Phú Tân) cấp ngày 27/5/2013 cho ông N, giá chuyển nhượng là 150.000.000đ, hợp đồng có công chứng tại Văn phòng Công Chứng Phú Tân, tỉnh An Giang. Ông, bà đã trả đủ tiền và nhận đất. Ông, bà cho ông Trương Hoài P (sau đây gọi tắt là ông P) thuê đất, hết hạn thuê, tiếp tục cho anh Trần Văn T2 (sau đây gọi tắt là anh T2) thuê đến nay.

Ông N có nợ tiền của ông Trịnh Văn Đ (sau đây gọi tắt là ông Đ) nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân kê biên diện tích 3.357m^2 đất để thi hành án cho ông Đ, nhưng ông, bà không đồng ý.

Nay ông, bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 3.357m^2 đất lập ngày 13/8/2014 giữa ông, bà với ông N. Nếu không công nhận hợp đồng, ông, bà yêu cầu ông N phải trả lại tiền chuyển nhượng là 150.000.000đ. Ông, bà không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại.

Theo tờ tường trình và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông N trình bày:

Ông có cầm cố diện tích 3.357m^2 đất cho ông T, bà H, nhưng ông và ông T, bà H xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2014 để tiện cho việc xác nhận giấy tờ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2014, với giá chuyển nhượng là 150.000.000đ, có công chứng tại Văn phòng công Chứng Phú Tân. Ông đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông T, bà H.

Hiện nay, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân kê biên diện tích 3.357m^2 đất để thi hành án cho ông Đ, vì vợ chồng ông có nợ tiền của ông Đ.

Nay ông đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2014 giữa ông với ông T, bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Đ trình bày: Do ông N và bà T1 không trả cho ông số tiền 277.700.000đ nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân kê biên diện tích 3.357m^2 đất của ông N để thi hành án Bản án đã có hiệu lực. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu của ông T, bà H.

2. Ông P trình bày: Năm 2014, ông có thuê diện tích 3.357m^2 đất của ông T, giá thuê là 9.000.000đ/năm, thời hạn thuê kết thúc vào tháng 9/2018. Nay ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng thuê đất giữa ông với ông T.

3. Anh T2 trình bày: Ngày 14/8/2018 anh có thuê diện tích 3.357m^2 đất của T, giá thuê 7.500.000đ/năm. Nay anh không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng thuê đất giữa anh với ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 265/2018/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang, tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và bà H về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2014 giữa ông T, bà H và ông N.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2014 giữa ông T, bà H và ông N vô hiệu.

- Ông T và bà H phải trả lại cho ông N và bà T1 diện tích đất nông nghiệp là 3.357m^2 thể hiện tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 26/9/2017 của Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh Phú Tân và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03849 ngày 27/5/2013 do ông N đứng tên (Đất tọa lạc thị trấn Chợ Vàm, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang).

- Ông N và bà T1 phải trả lại cho ông T và bà H số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm chục triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26 tháng 11 năm 2018, ông T kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

Tại phiên tòa:

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày:* Ông T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2014 giữa ông T, bà H và ông N và hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, vì không đưa Văn phòng công chứng vào tham gia tố tụng.

- *Ông N, bà T1, ông P, anh T2:* Vắng mặt.

- *Ông Đ trình bày:* Đồng ý bản án dân sự sơ thẩm.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:*

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông T. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục kháng cáo: Ông T nộp đơn kháng cáo trong thời hạn kháng cáo và có nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 273, khoản 2 Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Tòa án đã thực hiện thủ tục triệu tập đương sự tham gia phiên tòa phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng bà H, ông N, bà T1, ông P, anh T2 vắng mặt. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà H, ông N, bà T1, ông P, anh T2.

[3]. Về nội dung kháng cáo:

[3.1]. Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông T, bà H và ông N xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2014 nên căn cứ vào Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật Đất đai năm 2013 để giải quyết.

Tại khoản 2 Điều 124, khoản 2 Điều 401 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *"Trường hợp pháp luật quy định hợp đồng phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực, phải đăng ký hoặc phải xin phép thì phải tuân thủ các quy định đó"*; tại Điều 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: *"Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai"*; tại khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai 2013 quy định: *"Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính"*; Tại khoản 2 Điều 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng: *"Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai"*.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H và ông N xác lập ngày 13/8/2014 tuy có công chứng nhưng ông T, bà H không thực hiện nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất là không thực hiện đầy đủ các quy định về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định

của pháp luật về đất đai nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phát sinh hiệu lực.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án, ông T có nhiều lời khai xác định: *"nếu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu ông N trả lại số tiền ông N đã nhận là 150.000.000đ, không yêu cầu Tòa án giải quyết bồi thường thiệt hại về hợp đồng không được công nhận"*.

Do đó, Tòa án nhân dân huyện Phú Tân tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2014 giữa ông T, bà H và ông N vô hiệu về mặt hình thức và buộc ông T, bà H giao trả đất lại cho ông N, bà T1 là có căn cứ. Tuy bà T1 không trực tiếp nhận tiền của ông T, bà H nhưng bà T1 có lời khai xác nhận biết sự việc chuyển nhượng đất nhưng không phản đối và quan hệ hôn nhân của ông N, bà T1 hiện nay vẫn tồn tại nên Tòa án nhân dân huyện Phú Tân buộc ông N, bà T1 liên đới trách nhiệm trả lại cho ông T, bà H 150.000.000đ là đúng theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 24; khoản 1 Điều 26 và Điều 27 của Luật hôn nhân và gia đình.

[3.2]. Ông T, bà H và ông N đều thống nhất có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2014 và có công chứng tại Văn phòng công chứng. Như vậy, việc Văn phòng công chứng thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2014 là đúng quy định của Luật công chứng. Như đã nhận định phần trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2014 vô hiệu do vi phạm về hình thức không đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là do ông T, bà H (bên nhận chuyển nhượng) không thực hiện đúng quy định tại khoản 2 Điều 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, Văn phòng công chứng không có lỗi đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2014, vì vậy, không cần thiết đưa Văn phòng công chứng vào tham gia tố tụng trong vụ án, nên ý kiến trình bày của người đại diện hợp pháp của ông T yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân do thiếu Văn phòng công chứng tham gia tố tụng là không có căn cứ.

[3.3]. Ông T kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ và hợp pháp. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án nhân dân huyện Phú Tân giải quyết án phí dân sự không đúng với quy định tại khoản 3 Điều 27 của 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. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân về án phí dân sự sơ thẩm, buộc ông T và bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ, ông N và bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.500.000đ.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148

của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 của 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Khoản 2 Điều 29 của 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn T.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 265/2018/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang về án phí dân sự sơ thẩm.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn T về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2014.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2014 giữa ông Lê Văn T, bà Lê Thị Mỹ H và ông Lê Quí N vô hiệu.

- Buộc ông Lê Văn T và bà Lê Thị Mỹ H liên đới trách nhiệm trả lại cho ông Lê Quí N và bà Nguyễn Thị Xuân T1 diện tích 3.357m^2 đất nông nghiệp tại thị trấn Chợ Vàm, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03849 ngày 27/5/2013 do ông Lê Quí N đứng tên, được giới hạn tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 26/9/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Phú Tân.

- Buộc ông Lê Quí N và bà Nguyễn Thị Xuân T1 liên đới trách nhiệm trả lại cho ông Lê Văn T và bà Lê Thị Mỹ H số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

- Về chi phí tố tụng:

+ Ông Lê Văn T và bà Lê Thị Mỹ H phải chịu chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá là 750.000 đồng (ông T, bà H đã nộp đủ).

+ Ông Lê Quí N và bà Nguyễn Thị Xuân T1 phải chịu chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá là 750.000 đồng. Ông Lê Quí N và bà Nguyễn Thị Xuân T1 có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn T và bà Lê Thị Mỹ H chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá là 750.000 đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lê Văn T và bà Lê Thị Mỹ H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0016647 ngày 20/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

+ Ông Lê Quí N và bà Nguyễn Thị Xuân T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.500.000 đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Lê Văn T được nhận lại tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0007193 ngày 27/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án 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 thoả 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.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND AG;
- Phòng KTNV và THA;
- TAND huyện;
- Chi cục THA huyện;
- Văn Phòng;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ .

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

(đã ký)

Ngô Ngọc Phỉ