

Bản án số: 87/2023/DS-PT
Ngày: 08 - 3 - 2023
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 ĐỒNG THÁP**

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Sỹ Danh Đạt.

- Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng;
Ông Nguyễn Chí Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngọc Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Phan Trung Quốc – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 08 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 375/2022/TLPT-DS ngày 18/11/2022 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 63/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bùi Đức M, sinh năm 1969;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Minh là: Anh Bùi Đức H, sinh năm 1994. Cùng nơi ĐKKH: Số nhà 236, Đường số 28, phường Bình Trị Đông B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: Khóm 1, đường Lê Lợi, thị trấn Sa Rài, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/10/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Minh là: Luật sư Trần Hùng Dũng – Công ty Luật TNHH MTV Thân Ái, thuộc đoàn luật sư thành phố Cần Thơ. Địa chỉ: Số nhà 02, Trung tâm Thương mại Vĩnh Thạnh, thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* Phan Thị Hồng S, sinh năm 1986 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp An Thọ, xã An Phước, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Soạn là: Luật sư Nguyễn Văn Hiếu – Văn phòng Luật sư Minh Hiếu, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Trần Thị Kim X (Vợ ông M), sinh năm 1971;

2. Bùi Đức H (Con ông M), sinh năm 1994;

3. Bùi Thị Xuân M (Con ông M), sinh năm 2001;

Người đại diện theo ủy quyền của chị Mai: Anh Bùi Đức Huy, sinh năm 1994. Cùng nơi ĐKKH: Số nhà 236, Đường số 28, phường Bình Trị Đông B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: Khóm 1, đường Lê Lợi, thị trấn Sa Rài, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/7/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Huy là: Luật sư Trần Hùng Dũng của Công ty Luật TNHH MTV Thân Ái, địa chỉ: Số 02, Trung tâm Thương mại Vĩnh Thạnh, thị trấn Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ thuộc đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

4. Huỳnh Văn P, sinh năm 1976 (Chồng chị Soạn, xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp An Thọ, xã An Phước, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

5. Huỳnh Vũ S, sinh năm 1976 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp An Thọ, xã An Phước, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

6. Ủy ban nhân dân huyện T;

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn Sa Rài, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn Nhã, chức vụ: Q. Chủ

tịch Ủy ban nhân dân huyện T. Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Sa Rài, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Xin vắng mặt).

7. Ủy ban nhân dân xã An Phước;

Địa chỉ: Ấp An Thọ, xã An Phước, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trương Thị Diễm Trinh, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Phước. Địa chỉ: Ấp An Thọ, xã An Phước, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Bùi Đức Minh là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Bùi Đức Minh trình bày:

Vào ngày 15-01-2019, ông bị Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện T khởi tố về tội lợi dụng chức vụ, quyền hạn trong khi thi hành công vụ và bị tạm giam từ ngày 15-01-2019 đến ngày 13-08-2019 thì được bảo lãnh tại ngoại. Trong thời gian ông bị tạm giam thì bà Trần Thị Kim Xuân là vợ ông chuyển nhượng cho chị Phan Thị Hồng Soạn 4.000m² đất lúa, thuộc thửa số 197 và 8.124,3m² đất lúa, thuộc thửa số 109, cùng tờ bản đồ số 6, tại xã An Phước, huyện T. Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14-3-2019 và ngày 18-3-2019 được UBND xã An Phước, huyện T chứng thực, giá chuyển nhượng là 300.000.000đ/12.124,3m². Hai diện tích nêu trên là tài sản chung của ông và bà Xuân.

Cho nên, ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 14-3-2019 và ngày 18-3-2019 giữa bà Xuân với chị Soạn thuộc các thửa số 109, diện tích 8.124,3m² và thửa số 197, diện tích 4.000m². Buộc chị Soạn chuyển quyền và giao trả lại diện tích đất nêu trên cho ông. Đối với số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng thì ông sẽ trả lại và lãi suất theo quy định của ngân hàng cho chị Soạn. Vì khi bà Xuân chuyển nhượng chưa được sự đồng ý của ông và ông cũng không có ký tên vào hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ nêu trên. Do trong thời gian này ông đang bị tạm giam tại nhà tạm giam Công an huyện T.

Đối với giá trị đất tranh chấp thì ông thống nhất theo biên bản định giá ngày 04-3-2022 là 60.000đồng/m².

Theo sơ đồ đo đạc thì tại vị trí ranh đất Hướng Bắc giáp với anh Huỳnh Vũ Sơn thuộc 1 phần thửa 198 thì để ông tự thỏa thuận với anh Sơn, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Bị đơn chị Phan Thị Hồng Soạn trình bày:

Vào các ngày 14-3-2019 và ngày 18-3-2019 bà Xuân và chị có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổng diện tích 12.124,3m² thuộc thửa 197 và 109 tờ bản đồ số 6, tại xã An Phước, huyện T, với giá là 500.000.000đ. Chị giao đủ tiền, bà Xuân đã giao đất cho chị sử dụng và đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Chị không đồng ý việc ông Minh yêu cầu hủy hai hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Xuân với chị. Bởi vì, khi bà Xuân thỏa thuận chuyển nhượng cho chị thì giấy chứng nhận QSDĐ đang được thế chấp tại ngân hàng Viettinbank – Chi nhánh huyện Tam Nông. Sau khi việc thỏa thuận chuyển nhượng xong thì bà Xuân dẫn chị đến Ngân hàng để tắt toán hồ sơ vay và giải chấp giấy chứng nhận QSDĐ để làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho chị theo quy định.

Đối với giá trị đất tranh chấp chị thống nhất theo biên bản định giá ngày 04-3-2022 là 60.000đồng/m².

Theo sơ đồ đo đạc tại vị trí ranh đất Hướng Bắc giáp với anh Huỳnh Vũ Sơn thuộc 1 phần thửa 197 thì để chị tự thỏa thuận với anh Sơn, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Trần Thị Kim Xuân trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp trước đây bà và ông Minh mua cụ thể như sau: Vào năm 2015 mua của ông Hai Nhẫn (Nhưng anh Sơn đứng tên), diện tích đất 4.000m², thuộc thửa 197, không nhớ số tiền mua bao nhiêu. Còn diện tích 8.000m² thuộc thửa 434 mua của người khác không nhớ tên, nhưng khi mua thì bà và ông Minh để cho em của bà tên là Trần Quý Tuấn đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ giùm. Sau đó, anh Tuấn mới làm thủ tục tặng cho lại bà đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Vì bà có thời gian rảnh hơn ông Minh, sẽ tiện cho việc đi làm các thủ tục vay tiền tại Ngân hàng nên ông Minh mới để cho bà đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Thật sự tài sản này là tài sản chung của vợ chồng bà.

Đến năm 2019, thì bà mới ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho chị Soạn đối với 2 thửa đất này giá là 500.000.000 đồng. Số tiền chuyển nhượng được thì một phần bà trả nợ cho ngân hàng Viettinbank – Chi nhánh huyện Tam Nông đúng như lời trình bày của chị Soạn. Còn một phần thì trả nợ cho người khác. Lý do khi ông Minh đang bị tạm giam điều tra, để khắc phục một phần hậu quả nên bà hỏi vay mượn của người khác nay bán đất mới trả lại cho người ta. Bà thừa nhận khi bán đất cho chị Soạn thì ông Minh không có biết do lúc đó ông Minh đang bị tạm giam. Sau khi ông Minh được bảo lãnh tại ngoại thì bà có nói cho ông Minh biết việc bán đất và trả tiền như trình bày trên. Việc bán đất bà không biết đất trúng vào quy hoạch. Khi ông Minh biết thì bà đã bán đất cho chị Soạn. Do đó, ông Minh mới khởi kiện ra Tòa án yêu cầu hủy hai hợp đồng chuyển nhượng. Bà cũng đồng ý với yêu cầu của ông Minh và đồng ý trả lại cho chị Soạn tiền chuyển nhượng và tiền lãi theo quy định của ngân hàng.

Còn đối với ranh đất tại vị trí hướng Bắc và giá trị đất tranh chấp thì bà thống nhất theo biên bản định giá ngày 04-3-2022 là 60.000đồng/m² và theo ý kiến của anh Huy.

+ Anh Huỳnh Vũ Sơn trình bày:

Việc tranh chấp giữa ông Bùi Đức Minh với chị Phan Thị Hồng Soạn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh không có ý kiến gì và cũng không có tranh chấp gì trong vụ án này. Vị trí ranh đất hướng Bắc giáp với anh thì để anh tự thỏa thuận, không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

+ Anh Bùi Đức Huy, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của chị Bùi Thị Xuân Mai trình bày:

Thống nhất, thừa nhận các diện tích thuộc thửa đất 197 và 109 là tài sản của ông Minh, bà Xuân là cha mẹ của anh và chị Xuân Mai. Thống nhất theo yêu cầu của ông Minh. Anh và chị Xuân Mai không tranh chấp, yêu cầu gì.

+ Anh Huỳnh Văn Phúc trình bày:

Anh là chồng chị Soạn, thống nhất theo lời trình bày của chị Soạn, không ý kiến gì thêm.

+ Ủy ban nhân dân huyện T và Ủy ban nhân dân xã An Phước trình bày:

Thống nhất các nội dung đã cung cấp cho Tòa án, không ý kiến gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Đức Minh về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 14-3-2019 và ngày 18-3-2019 giữa bà Xuân với chị Soạn tại các thửa số 109, diện tích 8.124,3m² và thửa số 197, diện tích 4.000m², đều thuộc tờ bản đồ số 6 và tọa lạc tại xã An Phước, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2022 ông Bùi Đức Minh làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn khởi kiện và kháng cáo của ông Minh sửa bản án sơ thẩm, tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Xuân và chị Soạn là vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Bùi Đức Minh vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của mình. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Minh phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Minh, sửa Bản án sơ thẩm.

- Vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Soạn phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Minh, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Minh, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Minh cho rằng phần diện tích đất thuộc các thửa 197 và 109 là tài sản chung của vợ chồng ông và bà Xuân. Trong thời gian ông đang bị tạm giam để điều tra tại Công an huyện T, bà Xuân đã tự chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho chị Soạn mà không được sự đồng ý của ông là không đúng theo quy định Luật hôn nhân và gia đình và Bộ luật Dân sự. Ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-3-2019 và ngày 18-3-2019 giữa bà Xuân với chị Soạn đối với các thửa số 109, diện tích 8.124,3m² và thửa số 197, diện tích 4.000m², cùng tờ bản đồ số 6 tại xã An Phước, huyện T.

[2] Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp cho bà Trần Thị Kim Xuân đối với 8.124,1m² thuộc thửa 109, tờ bản đồ số 6 ngày 15/9/2016 và 4.000m² thuộc thửa 197, tờ bản đồ số 6 ngày 26/8/2015 tại xã An Phước, huyện T. Không thể hiện có cấp quyền sử dụng đất chung với ông Bùi Đức Minh.

Căn cứ vào Công văn số: 99/UBND-NC, ngày 29-4-2021 của UBND huyện T, cũng xác định:

“2. Thời điểm cấp GCN QSDĐ số CA 385828, ngày 26-8-2015, diện tích 4.000m² thuộc thửa đất 197 tờ bản đồ số 6 và GCN QSDĐ số CD 600500 ngày 15-9-2016 diện tích 8.124,3m² thuộc thửa đất 109, tờ bản đồ số 6 cho bà Trần Thị Kim Xuân là thông qua nhận chuyển nhượng QSDĐ từ ông Huỳnh Vũ Sơn và nhận tặng, cho QSDĐ từ ông Trần Quý Tuấn; cấp cho cá nhân bà Trần Thị Kim Xuân; khi cấp GCN đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định và có đo đạc thực tế”.

Cho thấy, phần diện tích đất thuộc các thửa 109 và 197 trước khi chuyển nhượng cho chị Soạn đều do cá nhân bà Xuân đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Nên việc bà Xuân chuyển nhượng cho chị Soạn là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[3] Ông Minh cho rằng bà Xuân chuyển nhượng đất là tài sản chung của ông và bà Xuân làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Xét thấy, việc ông cho là tài sản chung của vợ chồng là do ông và bà Xuân tự xác định với nhau, không có chứng cứ để chứng minh. Vì vậy, nếu có tranh chấp về tài sản chung giữa ông với bà Xuân sẽ xem xét giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của

pháp luật. Còn việc chị Soạn chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Xuân là ngay tình và hợp pháp. Do đó, kháng cáo của ông Minh là không có căn cứ.

[4] Xét ý kiến của vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Minh, sửa bản án sơ thẩm là không phù hợp như đã nhận định ở trên nên không chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Soạn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn nên chấp nhận.

[6] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Minh, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông Minh phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 148, Điều 91, Điều 157, Điều 165, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai; Điều 24, Điều 26, Điều 27, Điều 30 Luật hôn nhân và gia đình; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Đức Minh.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Đức Minh về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14-3-2019 và ngày 18-3-2019 giữa bà Trần Thị Kim Xuân với chị Phan Thị Hồng Soạn đối với các thửa đất số 109, diện tích 8.124,3m² và thửa số 197, diện tích 4.000m², cùng thuộc tờ bản đồ số 6, tại xã An Phước, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Bùi Đức Minh phải chịu toàn bộ (Đã nộp xong).

5. Về án phí:

Ông Bùi Minh Đức phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0010908 ngày 12/10/2022 (Biên lai ghi người nộp tiền là Bùi Đức Huy) và 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0008824 ngày 05-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

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, người phải thi hành án 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, 7a, 7b 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:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- Phòng KTNV- THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT (N).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Sỹ Danh Đạt