

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 147/2020/DS - PT

Ngày: 19/5/2020

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 BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:** Bà Trần Thị Kim Ngân – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 133/2020/TLPT- DS ngày 26 tháng 3 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2019/DS – ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 103/2020/QĐ – PT ngày 20 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Võ Văn E, sinh năm 1961;

2. Bà Võ Thị Lệ H, sinh năm 1959;

Cùng địa chỉ: Số nhà 223 ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- **Người đại diện theo ủy quyền của ông E và bà H:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971; (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 44B4, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn:

1. Bà Võ Thị Lệ H1, sinh năm 1963; (có mặt)

2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1969;

Địa chỉ: ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông B: Bà Võ Thị Lệ H1.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Ngô Thị Thu H2, sinh năm 1985; (có mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã T2, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Trương Thị P, sinh năm 1963; (có mặt)

Địa chỉ: ấp K, xã T3, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Võ Văn E.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn ông Võ Văn E và bà Võ Thị Lệ H cùng trình bày:

Năm 1986, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của bà H1 phần đất thửa 815, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T1, huyện C, tỉnh Bến Tre. Vợ chồng ông bà lên vườn trồng chôm chôm, bà H1 có hứa lập thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện.

Phần đất tranh chấp là do cha mẹ bà H cho vợ chồng ông bà vào năm 1986, cho mà không có làm giấy tờ. Thời điểm cho đất còn là đất ruộng, vợ chồng ông bà đã lên bờ trồng cây chôm chôm. Vợ chồng ông quản lý canh tác nhưng giao cho bà Võ Thị Lệ H1 kê khai đứng tên quyền sử dụng đất lần đầu. Thực tế đất này là của vợ chồng ông nhưng để cho bà H1 đứng tên vì bà H1 ở chung nhà với cha mẹ. Vợ chồng ông bà quản lý đất được 5 năm, năm 1991 bà H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà H1 nhiều lần dùng sổ đỏ vay Ngân hàng, nhiều lần vợ chồng ông có đưa tiền cho bà H1 trả nợ Ngân hàng để lấy sổ đỏ về, nhưng bà H1 vẫn không trả nợ Ngân hàng. Lần cuối cùng ngày 19/9/2017, vợ chồng ông cùng bà H1 ra Ủy ban xã T1 giao cho bà H1 400.000.000 đồng làm một giấy tay có chữ ký bà H1, hai bên thỏa thuận bà H1 sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng phần đất trên sau khi nhận tiền 400.000.000 đồng. Bà H1 đã đồng ý. Vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H1 và ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 19/9/2017. Vợ chồng ông yêu cầu bà H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng không yêu cầu Tòa án xem xét việc bà H1 đứng tên dùng nên yêu cầu Tòa án không đưa cha mẹ ông bà là ông Võ Văn T và bà Lê Thị B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tuy hai bên ký giấy đặt cọc nhưng thực chất là hợp đồng chuyển nhượng. Bà H và ông E không chỉ được ranh đất là do ông bà quản lý các phần đất khác của anh em trong nhà nằm cùng lô với phần đất tranh chấp nên không thể xác định chính xác cụ thể ranh đất. Đồng thời khẳng định bà H1 cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền Ngân hàng nhiều lần bà H đều không biết nên không có ý kiến ngăn cản. Quyết định công nhận thỏa thuận buộc nghĩa vụ trả nợ của bà H1 với bà P, bà H2 và quyết định kê biên xảy ra sau khi bà H, ông E và bà H1 ký tờ sang nhượng nên việc chuyển nhượng phần đất này là hợp pháp. Mặc dù hợp đồng không đúng quy định nhưng bà H, ông E đã nhận đất và đã giao đủ tiền, nên theo quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ Luật dân sự năm 2015, Tòa án phải công nhận hiệu lực của hợp đồng.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Võ Thị Lệ H1 trình bày:

Bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 19/9/2017, theo bà là phần đất này có nguồn gốc của cha mẹ bà cho bà H, ông E nhưng bà là người đứng tên dùm. Vì nhiều lần bà sử dụng sổ đỏ vay tiền nên bà H và ông E đã đưa cho bà 400.000.000 đồng chuộc lại đất và bà đã ký giấy sang nhượng đất. Thực tế bà H và ông E đã quản lý đất và lên vườn trồng cây chôm chôm từ trước khi bà đứng tên đất. Việc bà đứng tên dùm chỉ là trình bày nên bà cũng không yêu cầu triệu tập ông T và bà B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bà H1 khẳng định ông B là chồng bà, đã ủy quyền cho bà nên ông B thống nhất việc bà ký biên nhận đặt cọc và tờ sang nhượng đất.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ, liên quan bà Ngô Thị Thu H2 trình bày:

Bà không đồng ý cho bà H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông E và bà H. Vì hợp đồng này chỉ mua bán thể hiện giấy tay chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Bà H1 phải trả hết tiền cho bà theo như Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 52/2018/QĐST-DS ngày 18/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện C thì mới được sang tên. Việc bà H1 có khai đứng tên dùm bà H phần đất này nhưng chỉ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà thống nhất không đưa ông Võ Văn T và bà Lê Thị B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Bà thống nhất với giá mà hội đồng định giá đã định.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị P trình bày:

Bà không đồng ý cho bà H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông E và bà H vì hợp đồng này chỉ mua bán thể hiện giấy tay chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Bà H1 phải trả hết tiền cho bà theo như Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 67/2018/QĐST-DS

ngày 06/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện C thì mới được sang tên. Việc bà H1 có khai đứng tên dùm bà H phần đất này nhưng chỉ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà thống nhất không đưa ông Võ Văn T và bà Lê Thị B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Bà thống nhất với giá mà hội đồng định giá đã định.

Bà H, ông E cho rằng bà H1 đứng tên quyền sử dụng đất dùm là không có căn cứ vì nêu đứng tên dùm tại sao nhiều lần bà H1 vay tiền Ngân hàng bà H, ông E không có ý kiến. Bà H, ông E cho rằng không biết việc bà H1 vay tiền Ngân hàng là không đúng sự thật, nhiều lần bà đến đòi nợ bà H1, đều có mặt bà H ở phía sau nhà.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện C đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2019/DS – ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên:

Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 19/9/2017 giữa bà Võ Thị Lệ H, ông Võ Văn E và bà Võ Thị Lệ H1.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn E và bà Võ Thị Lệ H về việc yêu cầu bà Võ Thị Lệ H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký ngày 19/9/2017.

Buộc bà Võ Thị Lệ H1 và ông Nguyễn Văn B có trách nhiệm liên đới trả cho bà Võ Thị Lệ Huyền và ông Võ Văn E số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/11/2019 ông Võ Văn E kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ khởi kiện của ông E và bà H, buộc buộc bà H1 và ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 19/9/2017.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bị đơn đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn E, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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] Về giao kết hợp đồng: Võ Văn E và bà Võ Thị Lệ H khởi kiện yêu cầu bà Võ Thị Lệ H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, căn cứ vào tờ sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2017 ký kết giữa ông Võ Văn E, bà Võ Thị Lệ H là bên được sang nhượng và bà Võ Thị Lệ H1 là bên sang nhượng, đối với thửa đất số 815, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T1, huyện C, tỉnh Bến Tre. Cùng ngày 19/9/2017, bà Võ Thị Lệ H đã giao cho bà Võ Thị Lệ H1 số tiền 400.000.000 đồng tiền cọc, thể hiện tại Biên nhận tiền cọc được Ủy ban nhân dân xã T1 chứng thực ngày 19/9/2017. Bà Võ Thị Lệ H1 thừa nhận có ký kết hợp đồng nêu trên và đã nhận đủ số tiền cọc nêu trên, bà H1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng này.

[2] Về thực hiện hợp đồng: Các bên đương sự thống nhất nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ bà H và bà H1 đã cho bà H, bà H canh tác từ năm 1986 nhưng để bà H1 đứng tên quyền sử dụng đất. Bà H canh tác từ trước đến nay, bà H1 không có canh tác đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp xác nhận của chính quyền địa phương cùng những người hàng xóm, xác nhận rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ bà H cho bà H và vợ chồng bà H canh tác từ năm 1986 đến nay. Bà H, ông E có trồng cây lâu năm, bà H1 không có canh tác đất. Hiện trạng là đất trồng cây chôm chôm. Xét tờ sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2017 ký kết giữa ông Võ Văn E, bà Võ Thị Lệ H và bà Võ Thị Lệ H1, về hình thức chưa đảm bảo các quy định theo Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, trên thực tế, bà H, ông E đã giao tiền cho bà H1, nhận đất và canh tác, trồng cây lâu năm từ trước đến nay.

[3] Thời điểm bà H1 chuyển nhượng đất chưa phát sinh tranh chấp về tiền vay giữa bà H1 và bà P, bà H2, chưa có các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 67/2018/QĐST-DS ngày 06/9/2008 và số 52/2018/QĐST-DS ngày 18/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, chưa có Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08/QĐ-CCTHADS ngày 19/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Giao dịch giữa bà H, ông E và bà H1 là giao dịch độc lập với giao dịch giữa bà H2, bà P và bà H1. Trong quá trình bà H, ông E thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định thì có phát sinh việc ngăn chặn của cơ quan thi hành án để thi hành các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 67/2018/QĐST-DS ngày 06/9/2008 và số 52/2018/QĐST-DS ngày 18/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện C nên bà H và ông E khởi kiện tại tòa. Theo quy định tại Điều 24 Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án Dân sự thì “*Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho*

người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự”, giao dịch giữa bà H, ông E và bà H1 thực hiện trước các Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự của Tòa án nên không vi phạm quy định này. Do đó, giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa bà H, ông E và bà H1 không có dấu hiệu tẩu tán tài sản, bà H1 không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Bà H, ông E và bà H1 đều thừa nhận có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đã hoàn thành hơn 2/3 trên thực tế, các bên đã giao đất và nhận tiền, giao dịch này là tự nguyện và không vi phạm điều cấm của luật, không trái với đạo đức xã hội, tại thời điểm giao dịch các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, bà H1 không có thể chấp quyền sử dụng đất nên căn cứ vào Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông E và bà H1 đủ điều kiện để công nhận có hiệu lực pháp luật. Hơn nữa, theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm ... và bên chuyển nhượng không phản đối ... thì Tòa án công nhận hợp đồng. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, ông E với lý do đảm bảo việc thi hành án của bà H2, bà P là chưa phù hợp, kháng cáo của ông E là có cơ sở chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/9/2017 giữa ông Võ Văn E, bà Võ Thị Lệ H và bà Võ Thị Lệ H1 là có hiệu lực pháp luật. Ghi nhận bà H1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nêu trên.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[5] Do kháng cáo được chấp nhận nên ông E không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn E.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2019/DS – ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ các Điều 117, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 19/9/2017 giữa bà Võ Thị Lệ H, ông Võ Văn E và bà Võ Thị Lệ H1 đối với thửa 815, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T1, huyện C, tỉnh Bến Tre. Ghi nhận bà Võ Thị Lệ H1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 19/9/2017.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Võ Thị Lệ H1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Hoàn tạm ứng án phí đã nộp cho bà Võ Thị Lệ H và ông Võ Văn E số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003248 ngày 24/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn E không phải chịu. Hoàn tạm ứng án phí đã nộp cho ông E số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007173 ngày 01/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương