

Bản án số: 45/2018/DS-PT

Ngày 29-3-2018

Về việc: “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp
đồng chuyển nhượng QSDĐ và hủy giấy
chứng nhận QSDĐ*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Đức Phương;

Các Thẩm phán: Ông Tô Chánh Trung,
Ông Đặng An Thanh.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Thái Lê Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Kim Đoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2018, tại Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 265/2017/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2017 về việc: “*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2017/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 243/2018/QĐPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự :

Nguyên đơn: Ông Đào Quốc H.

Cư trú tại: Số 123 ấp ST, xã PT, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Việt H1.

Cư trú tại: Số LK.02-41 đường C3, KDC Minh Châu, khóm 1, phường 7, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 07/11/2016).

Bị đơn:

1. Ông Lê Văn Đ.

Cư trú tại: Số 117 ấp ĐT, xã HDK, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà Lê Thị H2.

Cư trú tại: Số 122 ấp ST, xã PT, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ1.

2. Bà NLQ2.

3. Bà NLQ3.

4. Ông NLQ4.

5. Ông NLQ5.

6. Bà NLQ6.

Cùng địa chỉ: Ấp ST, xã PT, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng.

7. Bà NLQ7.

Địa chỉ: Số 108 ấp PHA, xã PT, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng.

8. Bà NLQ8.

Địa chỉ: Ấp PB, xã PT, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng.

9. Bà NLQ9.

10. Bà Lý Thị Hồng.

Cùng địa chỉ: Ấp KĐ, xã HĐK, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông bà NLQ2, bà NLQ3, ông NLQ4, ông NLQ5, bà NLQ6, bà NLQ7, bà NLQ8, bà NLQ9, bà NLQ10: Ông Trần Việt H1 (theo các văn bản ủy quyền ngày 12/12/2016).

Địa chỉ: Số LK.02-41 đường C3, KDC MC, khóm 1, phường 7, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng.

11. Bà NLQ11.

12. Ông NLQ12.

13. Ông NLQ13.

Cùng địa chỉ: Ấp ST, xã PT, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng.

14. Bà NLQ14.

Cùng địa chỉ: Số 117 ấp ĐT, xã HĐK, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng.

15. Bà NLQ15.

16. Ông NLQ16.

17. Ông NLQ17.

18. Bà NLQ18.

Cùng địa chỉ: Ấp ST, xã PT, huyện CT, tỉnh Sóc Trăng.

Người kháng cáo: Nguyên đơn, ông Đào Quốc H và người có quyền lợi

nghĩa vụ liên quan, bà NLQ6.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Đào Quốc H trình bày:

Ông H và các ông, bà: NLQ2, NLQ11, NLQ3, NLQ12, NLQ4, NLQ5, NLQ13, NLQ6, NLQ9, Lý Thị Hồng, NLQ8, NLQ7 là những người được thi hành án theo các bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân huyện CT. Người phải thi hành án là bà Lê Thị H2. Ông H và 12 người nêu trên đã làm đơn yêu cầu thi hành án và được Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT ra quyết định thi hành án nhưng bà H2 không chấp hành nên sau khi hết thời hạn tự nguyện thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT đã áp dụng biện pháp cưỡng chế kê biên tài sản của bà H2 là thửa đất 266, tờ bản đồ số 05, diện tích 6.057m², tọa lạc ấp ST, xã PT, huyện CT

Tuy nhiên, bà H2 cho rằng năm 2009 đã chuyển nhượng thửa 266 cho ông Đ, với giá 64 chỉ vàng 24k, việc chuyển nhượng chỉ bằng giấy tay chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Vì vậy, ông Đ đã khởi kiện bà H2. Ngày 29/2/2012, Tòa án nhân dân huyện CT ban hành Quyết định số 01/QĐ-TA có nội dung: Trong thời hạn 30 ngày các bên phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thửa 266 theo quy định. Sau khi bà H2, ông Đ lập hợp đồng chuyển nhượng thửa 266 thì được UBND huyện CT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ). Việc bà H2 và ông Đ lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và được cấp giấy CNQSDĐ sau khi có quyết định cưỡng chế thi hành án là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án nên không có giá trị pháp lý. Vì vậy, ông H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 266 giữa bà H2 với ông Đ vô hiệu, đồng thời hủy giấy CNQSDĐ do UBND huyện CT cấp cho ông Đ.

Bị đơn, bà Lê Thị H2 trình bày: Bà có quyền sử dụng thửa số 628 (nay là thửa số 266) tại ấp ST, xã PT, huyện CT. Nguồn gốc thửa đất do bà sang nhượng của cha ruột là ông Lê Văn Tý và một phần đất của bà Lê Thị Cửa. Ngày 15/11/2009, vợ chồng bà đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Đ giá 64 chỉ vàng 24k. Khi chuyển nhượng có làm giấy tay có bà Bảy Ty là Trưởng ban nhân dân ấp ST ký xác nhận. Ông Đ đã trả vàng và nhận đất từ năm 2009. Thời điểm chuyển nhượng đất cho ông Đ thì bà không có nợ tiền hui của ai. Khoảng năm 2011-2012, dây hui do bà làm chủ mới bị vỡ nên theo quyết định của Tòa án thì bà có nghĩa vụ trả nợ cho ông H và một số người khác. Năm 2012, ông Đ khởi kiện tại Tòa án yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa 266. Sau đó, bà H2 đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa 266 theo quyết định của Tòa án nhân dân huyện CT và ông Đ được cấp giấy CNQSDĐ. Vì vậy, bà H2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H.

Bị đơn, ông Lê Văn Đ trình bày: Ngày 15/11/2009, ông có nhận chuyển nhượng của bà H2 thửa 628, với giá 64 chỉ vàng 24k, hai bên chỉ làm giấy tay mua bán có xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp ST ngày 25/11/2009. Ông Đ đã giao đủ vàng và nhận đất sử dụng cho đến nay. Năm 2011, Chi cục Thi hành

án dân sự huyện CT kê biên thửa đất này thì ông mới biết bà H2 nợ tiền một số người. Vì vậy, ông Đ đã khởi kiện yêu cầu bà H2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên. Sau đó, ông và bà H2 hoàn thành thủ tục chuyển nhượng thửa 628 và được UBND huyện CT cấp giấy CNQSDĐ. Vì vậy, ông Đ không chấp nhận yêu cầu của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân huyện CT trình bày: UBND huyện CT cấp giấy CNQSDĐ đối với thửa 266, tờ bản đồ số 05, diện tích 6.057m², tọa lạc ấp ST, xã PT, huyện CT cho ông Đ ngày 19/7/2012 là căn cứ Quyết định số 01/QĐ-TA ngày 29/02/2012 của Tòa án nhân dân huyện CT và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 19/3/2012 giữa bà H2 với ông Đ. Việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông Đ là đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm đăng ký.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà NLQ15 và ông NLQ16 trình bày: Thửa 628 do ông Đ sang nhượng hợp pháp và cho vợ chồng ông NLQ16, bà NLQ15 canh tác, sử dụng từ 2009 đến nay nhưng giấy CNQSDĐ vẫn do ông Đ, bà NLQ14 đứng tên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2017/HSST ngày 31/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Quốc H về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà H2 với ông Đ đối với thửa đất số 628, tờ bản đồ số 05, diện tích 6.057m², tọa lạc ấp ST, xã PT, huyện CT vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ do UBND CT cấp cho ông Đ thửa đất số 628.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 14/8/2017, nguyên đơn ông Đào Quốc H và người đại diện theo ủy quyền của bà NLQ6 kháng cáo, yêu cầu chấp nhận đơn khởi kiện.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của ông H, bà Nói xác nhận bà H2 chuyển nhượng thửa 628 cho ông Đ vào năm 2009, sau khi chuyển nhượng thì con ông H là người sử dụng đất cho đến nay. Năm 2011, bà H2 có nghĩa vụ trả nợ cho ông H, bà Nói. Sau đó, cơ quan thi hành án đã kê biên thửa 628 nên việc ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 628 giữa bà H2 với ông Đ là trái pháp luật và việc UBND huyện CT công nhận cho ông Đ được QSDĐ thửa 628 cũng không đúng. Bà H2 và ông Đ thống nhất xác nhận các bên chuyển nhượng thửa 628 năm 2009, bà H2 đã nhận đủ 64 lượng vàng 24K, ông Đ đã nhận đất và sử dụng cho đến nay, việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng thửa 628 đã được Tòa án giải quyết.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến: Bà H2 có quyền chuyển nhượng thửa 628, việc chuyển nhượng là tự nguyện và hợp pháp, các đương sự đã hoàn thành thủ tục theo quy định. Bà H2 chuyển nhượng đất trước khi có nghĩa vụ trả nợ ông H, bà Nói, ông Đ đã nhận

đất và sử dụng cho đến nay. Vì vậy, đề nghị Hội đồng không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà Nói giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 với ông Đ vô hiệu và hủy giấy CNQSDĐ của UBND huyện CT, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 19/7/2012. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý và giải quyết là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Đào Quốc H, bà NLQ6, thấy rằng:

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 21/11/2009, bà H2 được UBND huyện CT cấp giấy CNQSDĐ, diện tích 6.057m² thuộc thửa đất 628, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã PT, huyện CT (bút lục 204, 205). Ngày 10/01/2012, Tòa án nhân dân huyện CT thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 03/2012/TLDS-ST về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, giữa nguyên đơn là ông Đ và bị đơn là bà H2. Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 29/02/2012, Tòa án nhân dân huyện CT đã ban hành Quyết định số 01/QĐ-TA có nội dung: Việc chuyển nhượng QSDĐ giữa bà H2 và ông Đ chưa tuân thủ trình tự, thủ tục quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003, được sửa đổi bổ sung năm 2009 và quyết định trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày các bên nhận được quyết định này phải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ tại thửa 628, tờ bản đồ số 05, diện tích 6.057m² theo quy định pháp luật. Ngày 19/3/2012, bà H2 và ông Đ ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích 6.057m² nêu trên và ngày 19/7/2012, ông Đ được UBND huyện CT cấp giấy CNQSDĐ diện tích 6.057m², thuộc thửa 266, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp ST, xã PT, huyện CT. Như vậy, bà H2 có quyền chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích 6.057m² theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, ông Đ nhận chuyển nhượng hợp pháp; trước khi ông Đ được cấp giấy CNQSDĐ, các bên đã thực hiện đầy đủ, đúng pháp luật theo Quyết định số 01/QĐ-TA ngày 29/02/2012 của Tòa án nhân dân huyện CT.

[2.2] Theo hồ sơ sao lục do Chi nhánh Văn phòng Quản lý đất đai huyện CT cung cấp, gồm: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; đơn xin cấp giấy CNQSDĐ; Biên bản mô tả ranh giới thửa đất; Giấy xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính của Chi cục Thuế huyện CT và Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước của Kho bạc nhà nước huyện CT (các bút lục 194-199) thể hiện ông Đ đã hoàn thành các thủ tục và nộp thuế trước bạ theo quy định pháp luật. Nên ngày 19/7/2012, UBND huyện CT cấp giấy CNQSDĐ đối với 6.057m² thuộc thửa đất 266, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã PT, huyện CT cho ông Đ là đúng quy định của Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Tại Công văn số 04/UBND-VP ngày 09/01/2017 của UBND huyện CT có nội dung: Xác nhận

việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông Đ, bà NLQ14 đối với diện tích 6.057m² thuộc thửa đất 266 là đúng pháp luật.

[2.3] Quyết định Kê biên tài sản số 18/QĐ-CCTHA ngày 15/12/2011 của Chi cục Thi hành án huyện CT đã kê biên tài sản của bà H2 là thửa đất số 628, tờ bản đồ số 05, tại xã PT, huyện CT để bảo đảm nghĩa vụ thi hành các bản án đã có hiệu lực pháp luật của bà H2. Tuy nhiên, do có tranh chấp về tài sản của bà H2 bị cưỡng chế thi hành án nên theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự, thì ông Đ có quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 628 tại Tòa án. Như vậy, thời điểm ông H yêu cầu thi hành án và khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng là sau khi bà H2 và ông Đ đã thiết lập giao dịch chuyển nhượng thửa 628 và khi đó, bà H2 chưa có nghĩa vụ trả nợ ông H, bà Nói.

[2.4] Vì vậy, việc cho rằng bà H2 và ông Đ ký chuyển nhượng QSDĐ diện tích 6.057m² nêu trên nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án là không có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Kháng cáo của ông H, bà Nói không có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông H phải chịu án phí phúc thẩm. Bà Nói được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[3] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự ; khoản 1 Điều 122, Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 74 Luật Thi hành án dân sự; Điều 106; khoản 1 Điều Luật Đất đai năm 2003, được sửa đổi bổ sung năm 2009; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đào Quốc H và bà NLQ6.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 22/2017/DS-ST ngày 31/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.
3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Quốc H về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị H2 với ông Lê Văn Đ đối với thửa đất số 628 (nay là thửa đất số 266), tờ bản đồ số 05, diện tích 6.057m², tọa lạc ấp ST, xã PT, huyện CT; Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện CT cấp ngày 19/7/2012 cho ông Lê Văn Đ và bà NLQ14 đối với thửa đất số 266.
4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 890.000 đồng do ông Đào Quốc H

phải chịu và đã nộp đủ.

5. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Đào Quốc H 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng. Khấu trừ 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003478 ngày 14/10/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng. Ông H đã nộp đủ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Đào Quốc H 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng. Khấu trừ 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008689 ngày 22/8/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng. Ông H đã nộp đủ.

Bà NLQ6 được miễn án phí.

6. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 29 tháng 3 năm 2018./.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THA dân sự tỉnh Sóc Trăng;
- NĐ (1);
- BD (3);
- NLQ (19);
- Lưu (VT3, HS2). 33b.

Phan Đức Phương