TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 140/2024/DS-PT
Ngày 22 – 3 – 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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Bà Đinh Cẩm Đào

Ông Đặng Minh Trung

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Huỳnh Công Tấn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Diễm Thuý - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 08/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2023/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 34/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Đặng Văn T1, sinh năm 1979 (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Trúc L1, sinh năm 1983 (Có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số 447, đường Nguyễn Trãi, khóm 5, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đặng Văn T1 và bà Nguyễn Thị Trúc L1: Ông Hồ Vũ Phong, sinh năm 1980; địa chỉ: Công ty Luật Chính Đạt, đường Nguyễn Trãi, khóm 6, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Quốc T2, sinh năm 1976 (Có mặt).

2. Bà Huỳnh Kiều T3, sinh năm 1988 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Q, huyện Đ, tỉnh C ..

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

1. Ông Phạm Ngọc A, sinh năm 1944 (Vắng mặt).

2. Bà Trần Thị L2, sinh năm 1946 (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Ngọc A và bà Trần Thị L2: Ông Phạm Văn B, sinh năm 1968 (Có mặt) .

Cùng địa chỉ cư tại: Khóm Đ, thị t, huyện N, tỉnh C ..

3. Ủy ban nhân dân huyện Ngọc Hiển (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 8, thị t, huyện N, tỉnh C ..

4. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc H, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của Chi cục Trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển: Ông Lê Quốc T, chức vụ Phó Chi cục trưởng (Có mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Trần Quốc T2, là bị đơn; Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc H, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo ông Đặng Văn T1 và bà Nguyễn Thị Trúc L1 trình bày:*

Vào ngày 11/5/2022, ông Trần Quốc T2 và bà Huỳnh Kiều T3 có chuyển nhượng cho ông T1 và bà L1 thửa số 63, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại khóm Đường Đào, thị trấn Rạch Gốc, huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau, diện tích 17.113m^2, giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng (giá ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng). Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng tại Văn phòng công chứng Cao Thị Kiều Diễm. Ông T1 và bà L1 đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng cho ông T2 và bà T3. Sau đó ông T1 bị bệnh tim phải nhập viện cấp cứu tại bệnh viện Chợ Rẫy, nên chưa thực hiện đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ).

Đến ngày 01/9/2022, ông T1 và bà L1 đến Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ngọc Hiển để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thì được trả lời phần đất ông T1 và bà L1 nhận chuyển nhượng bị phong tỏa để thi hành án, nên không thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ được. Sau đó, ông T1 và bà L1 gặp ông T2 để trao đổi thì ông T2 hứa 03 tháng sẽ nộp tiền thi hành án để cơ quan Thi hành án giải phong tỏa để làm thủ tục chuyển tên cho ông T1 và bà L1, nhưng đến nay ông T2 không thực hiện. Do đó, ông T1 và bà L1 khởi kiện yêu cầu buộc ông T2 và bà T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, giao đất cho ông T1 và bà L1 quản lý sử dụng để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ; yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển hủy bỏ (hoặc rút lại) quyết định kê biên thi hành án đối với phần đất mà ông T1 và bà L1 đã nhận chuyển nhượng hợp pháp trước thời điểm cơ quan Thi hành án ra quyết định thi hành án với ông T2 và bà T3.

- *Theo ông Trần Quốc T2 và bà Huỳnh Kiều T3 trình bày:*

Ông T2 và bà T3 thừa nhận có chuyển nhượng QSDĐ cho ông T1 và bà L1 như ông T1 và bà L1 trình bày. Do phần đất chuyển nhượng hiện nay đang bị kê biên để thi hành án, nên ông T2 và bà T3 hẹn thời gian 03 tháng (kể từ ngày hòa giải 11/8/2023) sẽ trả lại tiền cho ông T1 và bà L1; nếu hết thời hạn 03 tháng ông T2 và bà T3 không trả tiền cho ông T1 và bà L1 thì ông T2 và bà T3 sẽ đồng ý tiếp tục chuyển nhượng QSDĐ cho ông T1 và bà L1 theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/5/2022.

- Theo ông Phạm Văn B trình bày:

Ông B yêu cầu ông T2 và bà T3 trả cho ông Phạm Ngọc A và Trần Thị L2 số tiền chuyển nhượng QSDĐ còn nợ là 240.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông B rút lại yêu cầu khởi kiện của ông Ngọc Anh và bà L2 đối với ông T2 và bà T3.

- Tại Công văn số 198/CCTHADS ngày 16/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển trình bày:

Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển đang tổ chức thi hành Bản án số 108/2021/DS-ST ngày 12/7/2021 và Quyết định số 04/2022/QĐST-KDTM ngày 17/5/2022 của Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi đối với ông Trần Quốc T2 và bà Huỳnh Thị Trang. Qua xác minh điều kiện thi hành án, ông T2 và bà T3 có điều kiện thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành. Ngày 30/11/2022, Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển ban hành Quyết định số 04/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của ông T2 và bà T3 gồm: QSDĐ và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13, được Uỷ ban nhân dân (UBND) huyện Ngọc Hiển cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Phạm Ngọc A ngày 11/102013, được chỉnh lý biến động sang tên cho ông Trần Quốc T2 ngày 10/5/2022; đất toạ lạc tại khóm Đường Đào, thị trấn Rạch Gốc, huyện Ngọc Hiển. Qua xác minh, hiện nay tài sản nêu trên có tranh chấp với ông Đặng Văn T1 và bà Nguyễn Thị Trúc L1. Quan điểm Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển đề nghị Toà án xem xét giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp giữa các bên đương sự và giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2023/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Văn T1 và bà Nguyễn Thị Trúc L1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/5/2022 giữa ông Đặng Văn T1, bà Nguyễn Thị Trúc L1 đối với ông Trần Quốc T2, bà Huỳnh Kiều T3 có hiệu lực pháp luật. Phần đất có diện tích đất ông Trần Quốc Toản, bà Nguyễn Thị Trúc L1 đang quản lý, sử dụng diện tích 17.113m^2, thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13, địa chỉ khóm Đường Đào, thị trấn Rạch Gốc, huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 717262 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý biến động sang tên cho ông Trần Quốc T2 đứng tên.

Ông Đặng Văn T1, bà Nguyễn Thị Trúc L1 và ông Trần Quốc T2, bà Huỳnh Kiều T3 có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển thu hồi Quyết định kê biên, xử lý tài sản số 04/QĐ-THA ngày 30 tháng 11 năm 2022 đối với ông Trần Quốc T2 và bà Huỳnh Kiều T3.

Đình chỉ đối với yêu cầu của ông Phạm Ngọc A và bà Trần Thị L2 yêu cầu ông Trần Quốc T2 và bà Huỳnh Kiều T3 trả số tiền mua đất còn nợ là 240.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 18/12/2023, ông Trần Quốc T2 có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/5/2022 giữa ông Đặng Văn T1 và bà Nguyễn Thị Trúc L1 với ông Trần Quốc T2 và bà Huỳnh Kiều T3.

Ngày 18/12/2023, Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển có đơn kháng cáo, yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn T1 và bà Nguyễn Thị Trúc L1 với ông Trần Quốc T2 và bà Huỳnh Kiều T3 vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Trần Quốc T2 giữ nguyên kháng cáo; đại diện Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Ông T2 phát biểu: Phần đất ông chỉ cầm cố cho ông T1 và bà L1 chứ không có chuyển nhượng.

Đại diện Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển phát biểu: Phần đất ông T2 và bà T3 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T1 và bà L1 ngày 11/5/2022 là sau ngày Bản án số 108/2021/DS-ST ngày 12/7/2021 của Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi có hiệu lực. Phần đất chuyển nhượng chưa hoàn thành thủ tục đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật, nên hợp đồng chuyển nhượng chưa có hiệu lực. Về tố tụng, cấp sơ thẩm không đưa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Khoa học kỹ thuật Evergreen Việt Nam và ông Nguyễn Tuấn An tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng.

Ông Phong phát biểu: Ông T2 cho rằng phần đất cầm cố cho ông T1 và bà L1 nhưng không có gì chứng minh. Tại cấp sơ thẩm, ông T2 thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2 và bà L1. Ông T1 và bà L1 đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng cho ông T2 và bà T3, ông T1 và bà L1 đã nhận đất quản lý sử dụng. Ông T1 và bà L1 chưa hoàn thành thủ tục đăng ký là do cơ quan thi hành án huyện Ngọc Hiển có văn bản đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ngọc Hiển dừng lại thủ tục đăng ký.

Quyết định cưỡng chế kê biên số 04 ngày 30/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển là sau ngày các bên ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/5/2022. Hiện nay ông T2 và bà T3 vẫn còn những tài sản khác để thi hành án, nhưng Chi cục thi hành án chưa rà soát hết tài sản của ông T2 và bà T3. Việc chuyển nhượng của ông T1 và bà L1 là hoàn toàn hợp pháp, nên quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1 và bà L1 cần được bảo vệ. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T2 và Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông T1 và bà L1 thống nhất với ý kiến phát biểu của ông Phong, không có ý kiến tranh luận thêm.

Ông B không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc H, tỉnh Cà Mau, huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc H, tỉnh Cà Mau, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Qua các tài liệu chứng cứ thu thập có tại hồ sơ thể hiện: Vào ngày 11/5/2022, ông T2 và bà T3 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà L1 diện tích đất 17.113m^2, tại thửa số 63, tờ bản đồ số 56, đất tọa lạc tại khóm Đường Đào, thị trấn Rạch Gốc, huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau; giá chuyển nhượng 1.200.000.000 đồng (giá ghi trong hợp đồng là 600.000.000 đồng); hợp đồng chuyển nhượng được công chứng theo quy định pháp luật. Ông T1 và bà L1 đã thanh toán xong số tiền 1.200.000.000 đồng cho ông T2 và bà T3; ông T2 và bà đã giao đất cho ông T1 và bà L1 quản lý sử dụng, nhưng ông T1 và bà L1 chưa hoàn thành thủ tục đăng ký kê khai, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[1.2] Ngày 30/11/2022, Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển ra quyết định số 04/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 717262, thửa đất số 63, tờ bản đồ số 13, diện tích 17.113m^2, toạ lạc tại khóm Đường Đào, thị trấn Rạch Gốc, huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau do ông T2 đứng tên đã chuyển nhượng cho ông T1 và bà L1 để thi hành án đối với nghĩa vụ thi hành án của ông T2 và bà T3 theo Bản án số 108/2201/DS-ST ngày 12/7/2021 của Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi, buộc ông T2, bà T3 trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Khoa học kỹ thuật Evergreen Việt Nam số tiền 513.359.434 đồng và Quyết định Công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 04/2022/QĐST-KDTM ngày 17/5/2022 của Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi, ông T2 và bà T3 trả cho ông Nguyễn Tuấn An số tiền 737.496.000 đồng.

[1.3] Sau khi Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển ra Quyết định số 04/QĐ-CCTHADS ngày 30/11/2022 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất, ông T1 và bà L1 khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/5/2022 giữa ông T1 và bà L1 với ông T2 và bà T3 đối với quyền sử dụng đất đã bị cưỡng chế kê biên. Trường hợp này khi thụ lý giải quyết vụ án phải đưa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Khoa học kỹ thuật Evergreen Việt Nam và ông Nguyễn Tuấn An tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; nhưng cấp sơ thẩm không đưa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Khoa học kỹ thuật Evergreen Việt Nam và ông Nguyễn Tuấn An tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có sai sót, vi phạm về thủ tục tố tụng. Sai sót này cấp phúc thẩm không thể khắc phúc được.

[1.4] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án là phù hợp.

[2] Đối với kháng cáo của ông Trần Quốc T2: Do huỷ bản án sơ thẩm, nên cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét đối với kháng cáo của ông T2.

[3] Chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm các đương sự đã dự nộp được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T2, Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau.

Huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2023/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Đặng Văn T1 và bà Nguyễn Thị Trúc L1 với ông Trần Quốc T2 và bà Huỳnh Kiều T3.

Giao hồ sơ về cho Toà án nhân dân huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật.

Chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm các đương sự đã dự nộp được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Quốc T2, Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển không phải chịu. Ngày 18/12/2023, ông T2 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0014815 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển, được nhận lại. Ngày 11/12/2023, Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc

Hiển đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0014809 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiển, được nhận lại.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ		THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
Đặng Minh Trung	**Đinh Cẩm Đào**	**Nguyễn Thành Lập**