

Bản án số: 102/2021/DS-PT
Ngày 14-5-2021
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 TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thúy Hằng

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Vũ

Ông Nguyễn Văn Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kiều Trang là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 66/2021/TLPT-DS ngày 09 tháng 4 năm 2021 về việc “**Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T2, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 101/2021/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Lê Vĩnh T, sinh năm 1984 và chị Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1987; cùng cư trú tại: Số 792 đường Đ, khu phố H, phường H1, thành phố T2, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1960; cư trú tại: Số 8 Hẻm 31 đường T3 Khu phố M, Phường M1, thành phố T2 là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 06-8-2020).

Bị đơn: Ông Lê Minh T1, sinh năm 1962 và bà Đoàn Thị N, sinh năm 1959; cùng cư trú tại: Số 792 đường Đ, khu phố H, phường H1, thành phố T2, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T2.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lại Vũ Hiếu T4 – Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị Ngọc L1 – Chấp hành viên (Theo Quyết định ủy quyền ngày 15-01-2021).

Người kháng cáo: Nguyên đơn- Anh Lê Vĩnh T và chị Nguyễn Thị Ngọc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05-8-2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của anh Lê Vĩnh T và chị Nguyễn Thị Ngọc L là ông Nguyễn Văn V trình bày:

Ông Lê Minh T1 và bà Đoàn Thị N là cha mẹ ruột của anh Lê Vĩnh T. Chị Nguyễn Thị Ngọc L là vợ anh Lê Vĩnh T (kết hôn ngày 27-8-2008). Ngày 20-11-2008 vợ chồng anh T có nhận chuyển nhượng của ông Lê Minh T1 và bà Đoàn Thị N diện tích khoảng 130 m², chiều ngang khoảng 4,3 m chiều dài khoảng 30 mét thuộc tờ bản đồ số 23 thửa 46 tại số 792 đường Đ, Khu phố H phường H1, thành phố T2 với giá 950.000.000 đồng. Anh T, chị L đã thanh toán tiền lần thứ nhất vào ngày 20-11-2008 được số tiền 500.000.000 đồng và lần thứ hai vào ngày 01-8-2009 số tiền là 450.000.000 đồng, có sự chứng kiến của hàng xóm là anh Trần Hữu L2 và anh Lê Quốc A. Do bà Đoàn Thị N đang thế chấp đất tại Ngân hàng nên vợ chồng anh T và bà N có tự nguyện thỏa thuận là sau khi trả nợ cho Ngân hàng xong thì sẽ tiến hành làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng anh T theo quy định.

Năm 2012 cha mẹ anh T có tiến hành xin giấy phép xây dựng 02 căn nhà nên vợ chồng anh T cũng nhờ cha mẹ anh làm thủ tục chung xin giấy phép xây dựng diện tích 130m². Vợ chồng anh trực tiếp xây và độc lập thanh toán các khoản chi phí vật tư và xây dựng công trình của anh. Sau đó vì cha mẹ anh T không dự trù chi phí phát sinh nên một lần nữa thế chấp đất tại Ngân hàng nên chưa làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng anh. Sau đó phát sinh tranh chấp với bà Nguyễn Thị Hoa D nên không thực hiện thủ tục tách thửa được. Nguồn gốc căn nhà là vợ chồng anh T sử dụng từ năm 2008 và vụ việc tranh chấp giữa bà D và cha mẹ anh không có liên quan đến vợ chồng anh. Trong quá trình sử dụng, vợ chồng anh T cũng được nhận tiền đền bù diện tích 34m² do mở rộng đường Đ. Sau khi vụ kiện trên được giải quyết xong, cha mẹ anh T được trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trong quá trình cha mẹ anh T thực hiện thủ tục tách thửa cho anh T thì bị ngăn chặn. Tài sản của cha mẹ anh T bị kê biên theo Quyết định số 08/THA ngày 19-12-2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T2.

Nay anh T chị L yêu cầu ông Lê Minh T1 và bà Đoàn Thị N tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20-11-2008 và thực hiện thủ tục tách thửa đất với diện tích hiện trạng anh T sử dụng, nếu không thì yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả pháp lý nếu hợp đồng không được lưu thông nhưng tại Tòa người đại diện theo ủy quyền của anh T không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại nếu Hợp đồng không được lưu thông.

Bị đơn ông Lê Minh T1 trình bày ý kiến tại biên bản lấy lời khai ngày 12-01-2021: Năm 2008 ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất hiện anh T đang quản lý sử dụng. Năm 2011-2012 vợ chồng T và vợ chồng ông cất nhà cùng lúc. Lý do mà vợ chồng ông chưa sang tên cho T là do T đi nghĩa vụ, sau đó đất bị kiện tụng nên chưa sang tên. Nay ông đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đồng ý yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 950.000.000 đồng như Thọ yêu cầu.

Bị đơn bà Đoàn Thị N trình bày ý kiến tại biên bản hòa giải ngày 25-01-2021 và đơn xin vắng mặt ngày 01-3-2021: Bà thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn V là đại diện theo ủy quyền của anh Lê Vĩnh T và chị Nguyễn Thị Ngọc L. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh T và chị L, đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-11-2008, giao diện tích nhà và đất khoảng 130m² chiều ngang 4,3m, chiều dài 30m thuộc tờ bản đồ số 23 thửa đất số 46 do anh T, chị L sử dụng từ năm 2008 đến nay cho con bà là anh Lê Vĩnh T và chị Nguyễn Thị Ngọc L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Chi cục thi hành án dân sự thành phố T2 trình bày: Phần đất tranh chấp bị kê biên từ năm 2016 theo Quyết định số 08/THA ngày 19-12-2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T2. Giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà N, anh T1 và anh T chị L không có giá trị pháp lý. Hơn nữa, đây là tài sản duy nhất của ông Lê Minh T1 và bà Đoàn Thị N, việc vợ chồng anh T, chị L khởi kiện cha mẹ anh là ông T1, bà N là nhằm kéo dài việc thi hành án, gây khó khăn cho người được thi hành án, ảnh hưởng đến việc xử lý tài sản của cơ quan thi hành án nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh T, chị L và cũng như lời trình bày của bà N, ông T1.

Các đương sự thống nhất với Kết quả thẩm định và định giá ngày 12-01-2021 và không có ý kiến khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T2, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ các điều 348, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; 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.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Vĩnh T, chị Nguyễn Thị Ngọc L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Lê Minh T1, bà Đoàn Thị N.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí định giá, đo đạc thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 19-3-2021, nguyên đơn- Anh Lê Vĩnh T và **chị Nguyễn Thị Ngọc L** kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T2 do bản án sơ thẩm không xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là số tiền 950.000.000 đồng, tiền công xây dựng và giá trị hiện tại của căn nhà là

5.403.366.000 đồng. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Lê Vĩnh T và chị **Nguyễn Thị Ngọc L**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, xét thấy:

[1] Tại cấp phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, xét những lý do yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì thấy rằng:

[2] Phần đất tranh chấp có diện tích 91,4m² thuộc một phần thửa 130, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khu phố H, phường H1, thành phố T2 trị giá 4.746.974.600 đồng; trên đất có: 01 căn nhà cấp 2, diện tích xây dựng tầng trệt 4,3m x 14,7m = 63,21m²; diện tích tầng lầu 4,3m x 16,7m = 71,82m². Tổng diện tích xây dựng là 135,03m² có giá trị là 432.811.000 đồng

[3] Quá trình giải quyết vụ án anh T chị L cho rằng ngày 20-11-2008 có nhận chuyển nhượng của ông T1 bà N diện tích đất 130m² với giá chuyển nhượng 950.000.000 đồng, đã thanh toán tiền xong và cung cấp cho Tòa án giấy tay mua bán (BL108).

Về hình thức: Giấy tay không được công chứng theo quy định. Có chữ ký của 2 người làm chứng là anh Trần Hữu L2 và anh Lê Quốc A tại phần thỏa thuận chuyển nhượng nhưng không có người làm chứng việc giao nhận tiền.

Về nội dung: Giấy tay thể hiện nội dung là hiện tại sổ đỏ đang thế chấp tại ngân hàng nên không thể tách giấy được.

Theo lời khai của anh T, chị L tại bản án số 45/2016/DS-ST ngày 27-5-2016 của Tòa án nhân dân thành phố T2 (Bút lục 73) và bản án số 243/2016/DS-PT ngày 26-9-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh (Bút lục 58) thể hiện anh T, chị L được cha mẹ là ông T1 bà N cho đất cất nhà, không phải chuyển nhượng như lời trình bày hiện nay của anh T, chị L.

Theo lời khai của ông Lê Minh T1 tại bản án số 127/2017/DS-ST ngày 21-9-2017 của Tòa án nhân dân thành phố T2 thể hiện ông và bà N có chuyển nhượng cho anh T, chị L phần đất tranh chấp này. Tuy nhiên, tại bản tự khai ngày 22-02-2019 và đơn xin giám định ngày 11-6-2019 thể hiện ông không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và anh T, chị L và xác định rằng ông không

ký tên vào Giấy tay chuyển nhượng đất ngày 20-11-2008 nên yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký trong Giấy tay chuyển nhượng đất ngày 20-11-2008.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy tại thời điểm ngày 20-11-2008 anh T chị L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T1 bà N thì diện tích đất này đang được thế chấp để vay vốn tại ngân hàng, theo quy định tại Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 thì vào thời điểm thế chấp quyền sử dụng đất thì diện tích đất này do ngân hàng tạm thời quản lý nên ông T1 bà N không có quyền chuyển nhượng diện tích đất trên. Việc ông T1 bà N chuyển nhượng diện tích đất trên là vi phạm nghĩa vụ của bên thế chấp theo quy định tại khoản 4 Điều 348 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Khi ông T1 bà N tắt toán nợ tại Ngân hàng nhưng anh T chị L không yêu cầu ông T1 bà N thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà đến khi diện tích đất trên bị kê biên thì mới khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1 bà N. Anh T chị L nhiều lần khởi kiện ông T1 bà N nhưng lại rút đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tòa án các cấp giải quyết các yêu cầu khởi kiện của anh T chị L có nhiều mâu thuẫn thể hiện việc muốn kéo dài thời gian giải quyết vụ án. Ngoài ra, tại giấy tay mua bán đất giữa anh T chị L với ông T1 bà N có 2 người làm chứng nhưng việc giao nhận số tiền 950.000.000 đồng lại không có người làm chứng. Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà N và anh T, chị L là giao dịch dân sự do giả tạo, nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

Đối với kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do không xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy, do xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà N và anh T, chị L là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo nên tòa án sơ thẩm không xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh T, chị L. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của anh T và chị L không được chấp nhận nên anh T và chị L phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của anh Lê Vĩnh T và chị Nguyễn Thị Ngọc L.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T2, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 348, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Vĩnh T, chị Nguyễn Thị Ngọc L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Lê Minh T1 và bà Đoàn Thị N.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá: Ghi nhận anh Lê Vĩnh T, chị Nguyễn Thị Ngọc L đã nộp đủ tiền xem xét thẩm định tại chỗ, định giá là 2.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Anh Lê Vĩnh T và chị Nguyễn Thị Ngọc L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 20.250.000 đồng anh T, chị L đã nộp theo biên lai thu số 0000568 ngày 05-10-20202 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T2. Hoàn trả cho anh T, chị L số tiền 19.950.000 (Mười chín triệu chín trăm năm mươi nghìn) đồng.

- Án phí phúc thẩm: Anh Lê Vĩnh T và chị Nguyễn Thị Ngọc L phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001318 ngày 19-3-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T2. Ghi nhận đã nộp xong.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện, thành phố;
- Chi cục THADS huyện, thành phố;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Dương Thúy Hằng