

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 145/2023/DS-PT
Ngày 16 – 5 – 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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Dương Hùng Quang

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hứa Như Nguyễn- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 82/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 66/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Thanh P, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

Người đại diện theo uỷ quyền của ông P: Ông Tăng Tấn L, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 190, đường Q, khóm 5, phường 5, thành phố C, tỉnh C (văn bản quyền ngày 18/10/2022) (có mặt).

- **Bị đơn:**

1. Ông Dương Phương B, sinh năm 1984 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Hồng N, sinh năm 1984 (có mặt);

Cùng cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hồ Quốc T, sinh năm 1983 (có mặt);

Cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đàm Dơi (vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: Khóm 1, thị trấn, huyện Đ, tỉnh C .

3. Trẻ Dương Khánh K, sinh năm 2007 (vắng mặt);

Cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Ông Dương Phương B, bà Nguyễn Hồng N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Tăng Tấn L trình bày:

Vào ngày 17/6/2022, ông Trần Thanh P thỏa thuận và thống nhất ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Dương Phương B và bà Nguyễn Hồng N tại Ủy ban nhân dân xã Tân Tiến, huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau để chuyển nhượng phần đất tọa lạc tại ấp Thuận Long, xã Tân Tiến, huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX662335, được Ủy ban nhân dân huyện Đàm Dơi cấp cho ông Dương Phương B vào ngày 25/12/2010, cụ thể như sau: Thửa đất số: 259, 289, 266; tờ bản đồ số: 04; diện tích: 15004m² (theo đo đạc thực tế là: 16243,2m² – Mạnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 09/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đàm Dơi); giá trị chuyển nhượng tổng cộng là 1.530.000.000 đồng. Thửa đất số: 259; 289 giá 700.000.000 đồng; thửa số 266 giá 830.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, ông B, bà N không thông báo cho ông P việc ông B, bà N phải thi hành án đối với Quyết định thi hành án số 145/QĐ-CCTHADS ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Trong quá trình thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đàm Dơi, tỉnh Cà Mau thông báo các thửa đất nêu trên có quyết định về việc tạm dừng đăng ký thế chấp chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ để đảm bảo thi hành cho Quyết định số 202/QĐST-DS ngày 19/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi đã có hiệu lực thi hành. Ông P có yêu cầu vợ chồng ông B, bà N và cùng với ông T đến Cơ quan Thi hành án dân sự giải quyết vụ việc nhưng ông B, bà N tránh né.

Nay, ông P yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với ông B, bà N ngày 17/6/2022 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Tân Tiến, huyện Đàm Dơi. Ông P tự nguyện thanh toán cho ông T toàn bộ số tiền mà ông T được thi hành án theo Quyết định thi hành án số 145/QĐ-CCTHADS ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ Ông P thống nhất giá trị đất và tài sản trên đất theo biên bản định giá ngày 06/5/2021 của Hội đồng định giá tài sản.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu nếu Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với ông B và bà N thì yêu cầu ông B, bà N bồi thường thiệt hại của hợp đồng.

Bị đơn ông Dương Phương B trình bày:

Vào ngày 17/6/2022, ông có thỏa thuận sang cho ông P thửa đất số 266,

diện tích đo đạc thực tế 3407,8m², tọa lạc tại ấp Thuận Long, xã Tân Tiến, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau giá 830.000.000 đồng và ông thống nhất giao phần đất này cho ông P. Ngoài ra, ông có vay của ông P 700.000.000 đồng, có thể chấp cho ông P 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông và ông P thỏa thuận: Khi ông tìm được người sang nền nhà thì ông P đồng ý cho ông sang để trả nợ cho ông P. Sau đó, ông tìm được người sang nền nhà nhưng không liên lạc được với ông P.

Ông đồng ý giao cho ông P thửa đất số 266, diện tích đo đạc thực tế 3407,8m². Đối với thửa đất số 259 và 289, ông chỉ thể chấp cho ông P nên không đồng ý giao.

Ông thống nhất giá trị đất và tài sản trên đất theo biên bản định giá ngày 06/5/2021 của Hội đồng định giá tài sản.

Bị đơn bà Nguyễn Hồng N trình bày: Bà thống nhất theo lời trình bày của ông B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Dương Khánh K trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của ông B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Hồ Quốc T trình bày: Ông B và bà N đồng ý chuyển nhượng cho ông P phần đất theo hợp đồng, ông P có trách nhiệm trả cho ông số tiền 187.000.000 đồng, ông đồng ý rút yêu cầu thi hành án số tiền ông B thiếu ông và ông không có yêu cầu đối với tranh chấp giữa ông P với ông B, bà N. Trường hợp các bên không thống nhất được việc thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông vẫn giữ nguyên yêu cầu thi hành án khoản tiền ông B thiếu ông.

Người đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ trình bày:

Ngày 15/12/2021, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ ban hành Quyết định thi hành án số 145/QĐ-CCTHADS buộc ông Dương Phương B phải trả cho ông Hồ Quốc T số tiền 170.000.000 đồng và lãi suất theo quy định.

Ngày 10/8/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ ban hành Quyết định cưỡng chế số 33/QĐ-CCTHADS về cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Dương Phương B thửa đất số: 259, 289, 266; tờ bản đồ số 04 (bản đồ địa chính năm 2012) được xác định đây là tài sản của ông B theo Công văn số 922/CNVPĐKĐĐ ngày 05/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi. Các thủ tục cưỡng chế được niêm yết công khai theo quy định pháp luật vì khi đo ông B không có mặt tại địa phương và không có người nhận thay.

Ngày 27/10/2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án số 438/2022/TB-TLVA ngày 20/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Căn cứ theo Điều 48 Luật thi hành án dân sự, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ ra Quyết định hoãn thi hành án số 02/QĐ-CCTHADS ngày 31/10/2022.

Nay, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi khi xét xử cần xem xét nghĩa vụ thi hành án của ông Dương Phương B theo Quyết định số 202/2021/QĐST-DS ngày 19/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi quyết định:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Phương B và bà Nguyễn Hồng N với ông Trần Thanh P ngày 17/6/2022 vô hiệu.

Buộc ông Trần Thanh P trả lại cho ông Dương Phương B và bà Nguyễn Hồng N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 662335 được Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi cấp ngày 25/12/2014 tên Dương Phương B thửa đất số 16, 52, 259 tờ bản đồ số 4, diện tích đo đạc thực tế 16243,2m² phần đất tọa lạc tại ấp Thuận Long, xã Tân Tiến, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Dương Phương B và bà Nguyễn Hồng N trả cho ông Trần Thanh P tổng số tiền 1.949.184.000 đồng (một tỷ chín trăm bốn mươi chín triệu một trăm tám mươi bốn nghìn đồng).

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

Ngày 20/02/2023, ông Dương Phương B, bà Nguyễn Hồng N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Dương Phương B, bà Nguyễn Hồng N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông Dương Phương B tranh luận: Ông đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 266 cho bị đơn. Còn thửa 259 và 289 chỉ có thể chấp cho ông P. Ông không đồng ý bồi thường thiệt hại như án sơ thẩm xử.

Bà Nguyễn Hồng N tranh luận: Bà đồng ý chuyển nhượng thửa 266 cho ông P số tiền 830.000.000 đồng. Còn thửa 259 và 289 chỉ có thể chấp cho ông P nên không đồng ý bồi thường hợp đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Tăng Tấn L tranh luận: Không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn, bị đơn là do lỗi của bị đơn. Yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa 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 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Phương B và bà Nguyễn Hồng N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Dương Phương B và bà Nguyễn Hồng N, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông B và bà N cho rằng vào ngày 17 tháng 6 năm 2022, ông B, bà N chuyển nhượng cho ông Trần Thanh P thửa đất 266, diện tích 3.407,8 m², giá

830.000.000 đồng. Ngoài ra, ông B bà N còn thế chấp cho ông P 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay 700.000.000 đồng. Lời trình bày của ông B, bà N về việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay 700.000.000 đồng là không có giấy tờ chứng minh. Trong khi đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 6 năm 2022 có nội dung: Ông B, bà N chuyển nhượng cho ông P phần đất diện tích 16.243,2 m² bao gồm các thửa 259, 266, 289 tờ bản đồ số 04. Hơn nữa, trước khi khởi kiện vụ án này, ông P đã kiện ông B, bà N với cùng nội dung nhưng do ông P với ông B, bà N thỏa thuận được với nhau nên ông P đã rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 168/2022/QĐST – DS ngày 05 tháng 7 năm 2022. Tại biên bản hòa giải ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi trong vụ án trên (BL 62), ông B, bà N thỏa thuận được với ông P: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với ông B, bà N thửa 259, 289. Như vậy, ông B, bà N đã chuyển nhượng cho ông P toàn bộ các thửa 259, 266, 289 diện tích 16.243,2 m².

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 17 tháng 6 năm 2022 thì ngày 18 tháng 7 năm 2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ có quyết định số 53/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký thế chấp, chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản các thửa đất 259, 266, 289, tờ bản đồ số 4 và ngày 10 tháng 8 năm 2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ ban hành quyết định số 33/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất của ông Dương Phương B các thửa 259, 266, 289, tờ bản đồ số 4 để thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 202/2021/QĐST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi. Như vậy, phần đất mà các đương sự thỏa thuận chuyển nhượng đã bị kê biên để đảm bảo thi hành án theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 188 Luật đất đai là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17 tháng 6 năm 2022 vô hiệu và các đương sự hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ.

[3] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là do: Ông B, bà N không có chứng cứ chứng minh có thông báo cho ông P việc còn thiếu nợ của ông T số tiền 170.000.000 đồng. Ông P không thừa nhận biết việc ông B, bà N có thiếu nợ ông T và đã được giải quyết bằng quyết định có hiệu lực. Hơn nữa, ông B, bà N nhận tiền từ việc chuyển nhượng đất nhưng không trả tiền cho ông T là lỗi hoàn toàn của ông B, bà N. Ngoài ra, ngày 18 tháng 7 năm 2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ có quyết định số 53/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký thế chấp, chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản các thửa đất 259, 266, 289, tờ bản đồ số 4 và ngày 10 tháng 8 năm 2022, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ ban hành quyết định số 33/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất của ông Dương Phương B các thửa 259, 266, 289, tờ bản đồ số 4 để thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 202/2021/QĐST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đàm Dơi là sau khi các đương sự ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông P trình bày không biết là có căn cứ. Mặt khác, khi biết ông B, bà N còn thiếu ông T số tiền 170.000.000 đồng thì ông P đã thiện chí đồng ý trả cho ông T số tiền

170.000.000 đồng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nhưng ông B, bà N không đồng ý nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được. Do đó, ông B, bà N có lỗi hoàn toàn dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với ông B, bà N vô hiệu nên án sơ thẩm buộc ông B, bà N bồi thường thiệt hại cho ông P số tiền 419.184.000 đồng là có căn cứ.

[4] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông B và bà N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà là phù hợp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông B và bà N, mỗi người phải chịu án phí 300.000 đồng; ông B, bà N mỗi người có nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng, đối trừ chuyển thu.

[6] Các quyết định khác 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 nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Phương B và bà Nguyễn Hồng N.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Phương B và bà Nguyễn Hồng N với ông Trần Thanh P lập ngày 17/6/2022 vô hiệu.

Buộc ông Trần Thanh P trả lại cho ông Dương Phương B và bà Nguyễn Hồng N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 662335 được Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi cấp ngày 25/12/2014 tên Dương Phương B thửa đất số 16, 52, 259 tờ bản đồ số 4, diện tích đo đạc thực tế 16243,2m² phần đất tọa lạc tại ấp Thuận Long, xã Tân Tiến, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Dương Phương B và bà Nguyễn Hồng N trả cho ông Trần Thanh P số tiền 1.949.184.000 đồng (một tỷ chín trăm bốn mươi chín triệu một trăm tám mươi bốn nghìn đồng).

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Dương Phương B và bà Nguyễn Hồng N có nghĩa nộp số tiền 400.000 đồng (bốn trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả cho ông P.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến

khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Dương Phương B và bà Nguyễn Hồng N phải chịu 70.475.500 đồng (chưa nộp). Ông Trần Thanh P phải chịu 300.000 đồng; ông P có nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai số 0013134 ngày 19/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, được chuyển thu, đối trừ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Phương B, bà Nguyễn Hồng N, mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ngày 01/3/2023 bà N, ông B mỗi người có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0013721, số 0013722 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ được chuyển thu, đối trừ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Đặng Minh Trung