TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 173/2019/DS-PT
Ngày: 13/5/2019.
Về: *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 Hồ Thị Thanh Thuý.
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hồng;
Ông Phạm Văn Tỉnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Minh Phương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Thuý Kiều – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 107/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 02 năm 2019 về: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2018/DS–ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 45A/2019/QĐPT-DS ngày 11 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962 (có mặt); bà Lê Thị C, sinh năm 1966 (có mặt).

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

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1967; bà Lê Thị N, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: ấp K, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ông Nguyễn Văn Đ ủy quyền cho bà Lê Thị N theo văn bản ủy quyền ngày 01/8/2018.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Thị Cẩm H, sinh năm 1964 (có mặt).

Đăng ký thường trú: ấp K, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Tạm trú: ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người kháng cáo: Bà Huỳnh Thị Cẩm H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 19/10/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Ch trình bày:

Vào ngày 10/5/2008 ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị N diện tích đất theo đo đạc thực tế hiện nay là 2.118,6m^2 thuộc thửa 51, 52 (nay là thửa 02) tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại ấp P (nay là ấp P), xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre với giá là 58.000.000 đồng, có làm giấy tay sang nhượng đề ngày 10/5/2008. Ngay từ ngày làm giấy tay sang nhượng ông bà đã nhận đất và canh tác ổn định cho đến nay, có hàng rào bao quanh đất có sẵn của ông Đ, bà N và ông bà có trồng thêm cây lâu năm hết diện tích đất như dừa, ca cao. Trước khi nhận đất thì ông Đ, bà N có bơm cát san lấp và làm hàng rào bao quanh đất nên ông bà đã trả tiền cho ông Đ, bà N là 30.000.000 đồng. Sau đó ông Đ, bà N không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông bà do lúc đó phần đất đang thế chấp Ngân hàng nên cho đến năm 2015 (ngày 05/5/2015) ông bà có khởi kiện ông Đ, bà N tại Tòa án, Tòa án có ban hành quyết định yêu cầu ông bà và ông Đ, bà N hoàn thiện hình thức hợp đồng vào ngày 10/8/2015, sau đó ông bà và ông Đ, bà N tự thỏa thuận với nhau nên rút đơn khởi kiện, đến ngày 09/3/2016 các bên có thực hiện hoàn thiện hình thức hợp đồng nhưng do phần đất đã bị cơ quan Thi hành án dân sự huyện M cưỡng chế kê biên nên ông Đ, bà N không chuyển quyền được cho ông bà. Hiện nay phần đất không còn thế chấp Ngân hàng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ, bà N do ông bà giữ. Nay ông bà yêu cầu ông Đ, bà N phải chuyển quyền sử dụng đất cho ông bà. Ông bà thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 16/11/2017, đồng ý lấy kết quả đo đạc theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 27/7/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M để giải quyết vì lúc đo đạc đến nay hiện trạng đất không thay đổi. Nếu hủy hợp đồng ông bà yêu cầu bồi thường thiệt hại các khoản sau: cây trồng trên đất, tiền công lên mương theo kết quả định giá, số tiền 30 triệu đồng tiền bơm cát, làm hàng rào mà ông bà đã trả cho ông Đ, bà N, số tiền 55 triệu đồng mà ông bà đã giao cho ông Đ và bà N mượn để trả nợ vay ngân hàng trước đây (thời điểm năm 2015), số tiền chênh lệch tăng giữa giá đất định giá vào ngày 16/11/2017 (100.000 đồng/m^2) so với giá đất chuyển nhượng trước đây là 58.000.000 đồng vào năm 2008; lý do yêu cầu bồi thường thiệt hại: lỗi toàn bộ dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là của bà Nvà ông Đ.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Lê Thị N (đồng thời đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ) trình bày:

Bà thống nhất toàn bộ lời trình bày của ông T, bà C về việc giao kết hợp đồng cũng như quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Đ với ông T, bà C. Nay bà và ông Đ cũng đồng ý chuyển quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông T, bà C. Hộ gia đình bà có ba nhân khẩu gồm bà, ông Đ và con là Nguyễn Thanh T (sinh ngày 24/11/2001), ngoài ra từ trước đến nay hộ gia đình bà không có nhân khẩu nào khác. Phần đất trên thuộc quyền sử dụng của bà và ông Đ. Bà cũng thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá ngày 16/11/2017, đồng ý lấy họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày

27/7/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M để giải quyết vì hiện trạng đất không có thay đổi. Hiện nay phần đất không còn thế chấp Ngân hàng. Ông T, bà C đã nhận đất và quản lý sử dụng từ lúc lập giấy tay sang nhượng đất (tháng 5 năm 2008) cho đến nay. Khoảng năm 2008 (bà không nhớ rõ thời gian ngày tháng) bà có nợ tiền bà Huỳnh Thị Cẩm H (ban đầu vay 110.000.000 đồng) và có ghi giấy tay (do bà H yêu cầu viết) nếu không trả được nợ sẽ giao 4.000m^2 đất cho bà H nhưng không nói rõ phần đất nào, không có đăng ký thế chấp vì chỉ viết giấy tay cho bà H để làm tin, do không có khả năng trả nợ nên năm 2014 bà H khởi kiện bà và ông Đ tại Tòa án, ngày 04/12/2014 Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc có quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo đó bà và ông Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà H 220.000.000 đồng tiền vốn và 49.500.000 đồng tiền lãi, sau đó cơ quan Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc đã kê biên phần đất nêu trên để thi hành án. Phần cây trồng trên đất hiện nay là của ông T và bà C, từ khi bà giao đất cho ông T và bà C vào ngày 10/5/2008 thì cây trồng trên đất của bà và ông Đ không còn do đã chết hết, toàn bộ cây trồng trên đất hiện nay là do ông T và bà C trồng mới. Nếu hủy hợp đồng bà và ông Đ đồng ý bồi thường thiệt hại các khoản như ông T và bà C yêu cầu, bao gồm các khoản sau: cây trồng trên đất, tiền công lên mương theo kết quả định giá và số tiền 30 triệu đồng tiền bơm cát, làm hàng rào, trả số tiền 55 triệu đồng mà bà và ông Đ đã mượn để trả nợ vay ngân hàng năm 2015 lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp ở ngân hàng, số tiền chênh lệch tăng giữa giá đất định giá vào ngày 16/11/2017 (100.000 đồng/m^2) so với giá đất chuyển nhượng trước đây là 58.000.000 đồng vào năm 2008, tuy nhiên bà không có khả năng bồi thường cho ông Tư và bà Chung do không có khả năng về kinh tế; theo bà lỗi toàn bộ dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được cho ông T và bà C là của bà và ông Đ do trước đây giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đã thế chấp ở ngân hàng nhưng bà đã chuyển nhượng đất cho ông T và bà C trước đó và nhận tiền nhưng cũng không lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khỏi ngân hàng để làm thủ tục chuyển quyền. Ngoài phần đất đang tranh chấp này thì bà và ông Đ không còn phần đất hay tài sản nào khác, còn căn nhà mà bà và ông Đ đang ở tại ấp K, xã P là ở nhờ trên đất của chị ruột tên là Lê Thị H do bà H đứng tên quyền sử dụng đất.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Cẩm H trình bày:

Khoảng năm 2008 bà có cho bà N vay mượn tiền nhiều lần, ban đầu vay 110.000.000 đồng, theo bà được biết giấy tay ghi nợ này của bà N chỉ viết sau giấy tay của ông T, bà C chỉ vài tháng, khi cho vay thì hai bên có thỏa thuận nếu bà N không trả nợ thì phải giao 4.000m^2 đất cho bà nhưng không có nói rõ là phần đất nào, chỉ nói là đất của bà N, ông Đ tọa lạc tại xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre và chỉ ghi vào giấy tay chứ không có đăng ký thế chấp. Sau khi mượn tiền bà N không trả nên vào năm 2014 bà có khởi kiện yêu cầu bà N và ông Đ phải trả nợ và Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc giải quyết bằng quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự vào ngày 04/12/2014, theo đó bà N và ông Đ phải hoàn trả cho bà 220.000.000 đồng tiền vốn và 49.500.000 đồng tiền lãi, quyết định giải quyết đã có hiệu lực pháp luật nên bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án, năm 2015 cơ quan

Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc đã cưỡng chế kê biên phần đất thửa 51, 52 (nay là thửa số 02) tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre để thu hồi nợ cho bà. Lúc khởi kiện tại Tòa án bà không có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và chỉ yêu cầu giải quyết bà N, ông Đ hoàn trả tiền chứ không có yêu cầu bà N, ông Đ phải giao đất cho bà. Nay bà không đồng ý cho bà N, ông Đ chuyển quyền sử dụng đất cho ông T, bà C vì ông Đ, bà N không còn tài sản nào khác để thi hành án cho bà. Bà thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá ngày 16/11/2017, đồng ý lấy kết quả đo đạc theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 27/7/2015 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỏ Cày Bắc để giải quyết. Lúc bà N, ông Đ bán đất cho ông T, bà C thì bà không biết. Do đó, bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, cụ thể là không công nhận phần đất này là của ông T và bà C vì đây chỉ là hợp đồng cầm cố chứ không phải mua bán đất (chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Sau khi hoà giải không thành, Toà án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 697, 698, 699 Bộ luật dân sự năm 2005, Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị N phải chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị C diện tích 2.118,6m^2 thuộc thửa 51, 52 (nay là thửa 02) tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp P (nay là ấp P), xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre, phần đất hiện nay do ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị C đang quản lý, sử dụng. Phần đất có tứ cận:

Phía Bắc giáp Rạch dài 16,10 mét.

Phía Nam giáp thửa 64 dài 16,65 mét.

Phía Đông giáp thửa 15 dài 131,20 mét.

Phía Tây giáp thửa 13, 38 dài 55,22 mét; 69,33 mét; 4,13 mét.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Trường hợp ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị N không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị C có quyền tự chủ động liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, việc chuyển quyền và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phụ thuộc vào quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 08/QĐ – CCTHADS ngày 08/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 14/12/2018, bà Huỳnh Thị Cẩm H có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết lại toàn bộ án sơ thẩm.

Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị giữ y bản án dân sự sơ thẩm.

Phía bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ y bản án dân sự sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Cẩm H, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà C với ông Đ, bà N vô hiệu; buộc bà N, ông Đbồi thường thiệt hại cho ông T, bà C.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét kháng cáo của bà Huỳnh Thị Cẩm H và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa ông T, bà C và bà N đều thống nhất có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được lập thành văn bản bằng giấy viết tay ngày 10/5/2008 đối với phần đất thuộc thửa đất số 51, 52 (nay là thửa 02) tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại ấp P (nay là ấp P), xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre có diện tích qua đo đạc thực tế là 2.118,6m^2. Đến ngày 09/3/2016, các bên đã hoàn thiện hình thực hợp đồng có chứng nhận của Văn phòng Công chứng theo Quyết định buộc hoàn thiện về hình thức hợp đồng của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên. Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng bị hủy các nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường giá trị cây trồng trên đất, tiền công lên mương theo kết quả định giá và số tiền 30.000.000đồng tiền bơm cát, làm hàng rào, trả số tiền 55.000.000đồng mà bà N và ông Đ đã mượn để trả nợ vay ngân hàng năm 2015 để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp ở ngân hàng, số tiền chênh lệch tăng giữa giá đất định giá vào ngày 16/11/2017 (100.000đồng/m^2) so với giá đất chuyển nhượng trước đây là 58.000.000đồng vào năm 2008. Các bị đơn thừa nhận lỗi làm hợp đồng không thể thực hiện là do các bị đơn và cũng đồng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng bị hủy, các bị đơn đồng ý bồi hoàn các khoản như nguyên đơn yêu cầu. Do đó căn cứ vào Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì các sự việc này không cần chứng minh.

Nguyên đơn, bị đơn cho rằng việc ông Đ, bà N không chuyển quyền sử dụng đất được cho ông T, bà C được là vì phần đất đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc cưỡng chế kê biên để thi hành án vào ngày 08/7/2015, cho bà Huỳnh Thị Cẩm H là người được thi hành án và bà H cũng không đồng ý cho bà N, ông Đ chuyển quyền sử dụng đất cho ông T, bà C

[2] Thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Ch với ông Đ, bà N được lập thành văn bản bằng giấy viết tay ngày 10/5/2008, ghi diện tích chuyển nhượng 2.155m^2 nhưng sau khi đo đạc thực tế diện tích là 2.116,8m^2 thuộc thửa đất số 51, 52 (nay là thửa 02), tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre và các đương sự cũng thống nhất lấy diện tích này để giải quyết vụ án nên được ghi nhận. Xét về hình thức hợp đồng thì theo quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 là chưa phù hợp với quy định của pháp luật về

đất đai. Khi ông T, bà C và bà N, ông Đ hoàn thiện hình thức hợp đồng thì phần đất đã bị cưỡng chế, kê biên để đảm bảo thi hành án cho bà Huỳnh Thị Cẩm H. Tuy nhiên, căn cứ vào lời trình bày của người làm chứng là ông Phạm Văn H (người làm chứng trong giấy viết tay) và các chủ sử dụng đất giáp ranh với phần đất của ông Đ, bà N (thửa số 02 nêu trên) là ông Trần Văn L, ông Nguyễn Văn L đều thống nhất khẳng định ông T, bà C nhận đất vào tháng 5 năm 2008. Sau khi nhận đất ông T, bà C đã trồng cây lâu năm như dừa, ca cao và các cây trồng khác hết toàn bộ diện tích đất. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh về thời gian canh tác đất của ông T, bà C và được Ủy ban nhân dân xã Phú Mỹ, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre xác nhận tại biên bản xác minh ngày 31/3/2017 về việc ông T, bà C đã nhận đất từ bà N, ông Đ và canh tác ổn định từ tháng 05/2018 đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì đối với hợp đồng vi phạm về hình thức không bị vô hiệu, Tòa án có thể công nhận hợp đồng nếu bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, làm nhà kiên cố… trên phần đất nhận chuyển nhượng là có cở sở.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay bà H vẫn giữ nguyên ý kiến về việc không đồng ý cho ông Đ, bà N chuyển quyền sử dụng đất cho ông T, bà C. Nguyên nhân là N mượn tiền bà có thỏa thuận sẽ giao 4.000m^2 đất nếu không trả được nợ, hiện nay phần đất đang bị Chi cục Thi hành án cưỡng chế kê biên để thi hành án cho bà. Hội đồng xét xử thấy rằng việc bà N mượn tiền của bà H vào năm 2008 và có hứa giao 4.000m^2 đất nếu không trả được nợ thì vào năm 2014 bà đã khởi kiện. Việc bà N thỏa thuận với bà H là sẽ giao cho bà Hồng 4.000m^2 được lập thành giấy tay. Tuy nhiên, giấy tay này không ghi cụ thể phần đất nằm ở vị trí nào, thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ bao nhiêu. Mặt khác, bà N cũng thừa nhận là nhằm để bà H tin tưởng nên mới viết giấy tay thoả thuận giao đất. Bên cạnh đó, khi khởi kiện vào năm 2014, bà H chỉ yêu cầu ông Đ, bà N trả tiền. Bà H không có yêu cầu giải quyết về việc sẽ giao đất nếu không trả nợ. Vụ án giữa bà H với bà N, ông Đ đã được giải quyết bằng một Quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật. Quyết định của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đã buộc ông Đầm, bà Nhi có nghĩa vụ hoàn trả cho bà 220.000.000 đồng tiền vốn và 49.500.000 đồng tiền lãi. Quyết định nêu trên không giải quyết về việc ông Đ, bà N phải giao đất cho bà H. Hơn nữa, việc cơ quan thi hành án cưỡng chế, kê biên phần đất nêu trên để thi hành án trong khi việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế đã được xác lập trước đó vào năm 2008. Tại thời điểm Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc ban hành quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất vào 08/7/2015 thì trước đó vào ngày 05/5/2015 ông T, bà C đã có khởi kiện ông Đ, bà N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thửa số số 51, 52 (nay là thửa 02), tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre. Ngày 10/8/2015 Tòa án cấp sơ thẩm ban hành quyết định buộc các bên hoàn thiện về hình thức hợp đồng và đến ngày 09/3/2016 các bên đã hoàn thiện hình thực hợp đồng có chứng nhận của Văn phòng Công chứng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định tại thời điểm chuyển nhượng ngày 10/5/2008 bên chuyển nhượng là ông Đ, bà N và bên nhận chuyển nhượng là ông T, bà C không vi phạm về các điều kiện thực hiện các quyền chuyển nhượng quyền sử

dụng đất theo quy định tại Điều 106 của Luật đất đai năm 2003, đồng thời bên nhận chuyển nhượng ông T, bà C đã thực hiện việc nhận chuyển nhượng đất và quản lý, sử dụng đất trước ngày có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 83/2014/QĐST-DS ngày 04/12/2014 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc nên căn cứ theo quy định tại điều 6 Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT–BTP–TANDTC–VKSNDTC ngày 26/7/2010 của Bộ Tư pháp, Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao "Hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự", Điều 24 Nghị định số 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 việc ông Đ, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà C không thuộc trường hợp vi phạm.

[4] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử thấy rằng có đủ cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà C với ông Đ, bà N vào thời điểm tháng 5 năm 2008 mặc dù có vi phạm về hình thức hợp đồng, tuy nhiên sau khi nhận chuyển nhượng đất ông T, bà C đã trồng cây lâu năm trên toàn bộ diện tích đất và quản lý. Đồng thời, ông T, bà C đã sử dụng ổn định từ tháng 5 năm 2008 cho đến nay không ai tranh chấp. Việc chuyển nhượng không vi phạm các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đất đai và khi chuyển nhượng cũng không thuộc trường hợp tài sản bị cưỡng chế kê biên theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự nên có căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà C với bà N, ông Đ và cần phải buộc bà N, ông Đ phải tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai theo đúng quy định pháp luật.

[5] Bà H kháng cáo cho rằng bà, ông Đ vào năm 2008 chỉ cầm cố chứ không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các phần đất tranh chấp cho bà C, ông T nhưng bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này của bà H nên không có cơ sở để xem xét cũng như không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H. Từ đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí phúc thẩm.

[6] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Cẩm H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của TAND huyện Mỏ Cày Bắc.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các Điều 697, 698, 699 Bộ luật dân sự năm 2005, Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị N phải chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị C diện tích 2.118,6m^2 thuộc thửa 51, 52 (nay là thửa

02) tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp P (nay là ấp P), xã P, huyện Mỏ Cày B, tỉnh Bến Tre, phần đất hiện nay do ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị C đang quản lý, sử dụng. Phần đất có tứ cận:

Phía Bắc giáp Rạch dài 16,10 mét.

Phía Nam giáp thửa 64 dài 16,65 mét.

Phía Đông giáp thửa 15 dài 131,20 mét.

Phía Tây giáp thửa 13, 38 dài 55,22 mét; 69,33 mét; 4,13 mét.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Trường hợp ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị N không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị C có quyền tự chủ động liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, việc chuyển quyền và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phụ thuộc vào quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số 08/QĐ – CCTHADS ngày 08/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Về án phí, chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch: buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị N phải liên đới nộp 200.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu số 0004469 ngày 19/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc.

Về chi phí tố tụng (xem xét thẩm định, định giá): ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị N phải chịu 1.300.000 đồng nhưng do ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị C đã tạm nộp nên buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Lê Thị N phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại 1.300.000 đồng cho ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị C.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Cẩm H phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào các biên lai tạm ứng án phí đã nộp số 0000319 ngày 14/14/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc.

"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 thỏa thuận thi hành án, có 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 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:
- VKSND tỉnh Bến Tre(1b);
- TAND huyện Mỏ Cày Bắc (1b);
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Bắc (1b);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Vp(3b).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Hồ Thị Thanh Thuý