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

Bản án số: 337/2018/DS-PT
Ngày: 17 - 10 - 2018
V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đòi tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phan Văn Huyện**.
Các Thẩm phán: Ông **Huỳnh Văn Ngoan**
Bà **Lưu Thị Thu Thủy**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông **Lê Minh Thắm** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:*** Bà **Nguyễn Thị Cẩm Thúy** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 10 và 17 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 192/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 8 năm 2018 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đòi tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 72/2018/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 254/2018 /QĐ-PT ngày 30 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh **Nguyễn Minh H,** sinh năm 1984.
Địa chỉ: số 233 ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện theo ủy quyền của anh H:* Anh **Huỳnh Thế H1**, sinh năm 1988 (Theo giấy ủy quyền ngày 17/5/2018)
Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn*: Ông **Bùi Văn C**, sinh năm 1969.
Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:
1. Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh 1971.
2. Anh **Bùi Mi Đ1**, sinh năm 1994.
Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
3. Bà **Nguyễn Thị C1**, sinh năm 1965.
Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
4. Bà **Trần Thị Kim K**, sinh năm 1971.

Địa chỉ: ấp ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Anh **Nguyễn Quang N**, sinh 1995.

- *Đại diện theo ủy quyền của anh N*: Ông **Nguyễn Văn K1**, sinh năm 1963; (Theo giấy ủy quyền ngày 20/9/2018)

Cùng địa chỉ: ấp Q, xã N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

6. **Chi Cục thi hành án dân sự huyện C**

Địa chỉ:số 20/32 T, KP1, Phường B, Tx.C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người đại diện theo pháp luật*:

Ông **Nguyễn Thanh D** - Chức vụ: Chi cục trưởng.

- *Người đại diện theo ủy quyền*:

Ông **Lê Nhật N1** - Chức vụ: Chấp hành viên.

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Theo giấy ủy quyền ngày 20/04/2017)

- *Do có kháng cáo của:* Nguyên đơn **Nguyễn Minh H.**

(Có mặt anh H1, ông C, bà C1; Bà Đ, anh Đ1 vắng mặt; Các đương sự khác xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

***** *Nguyên đơn **Nguyễn Minh H** trình bày:*

Vào ngày 05/12/2016, anh H và ông Bùi Văn C có lập biên bản thỏa thuận tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo đó ông C đại diện cho hộ gia đình chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất có diện tích 387m^2 thuộc thửa số 505, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng là 840.000.000đồng. Theo biên bản thỏa thuận thì sau khi anh H nộp tiền cho Chi cục thi hành án xong, Chấp hành viên sẽ hướng dẫn ông C, bà Đ và anh Mi Đ1 cùng với anh H đến Phòng công chứng số 3 để tiến hành các thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Đến ngày 16/12/2016 vợ và con ông C là bà Đ và anh Mi Đ1 đồng ý ký tên hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất và nhà trên cho anh H, ông C hẹn đến ngày 19/12/2016 sẽ ký tên vào hợp đồng, vì vậy vào ngày 19/12/2016 anh H đã nộp đủ số tiền 840.000.000 đồng cho Chi cục thi hành án dân sự huyện C và đồng thời yêu cầu ông C ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng cho anh tại Ủy ban nhân dân xã M, nhưng ông C thay đổi ý kiến không đồng ý ký tên. Nay anh H yêu cầu ông C và các thành viên trong hộ gia đình ông C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tranh chấp nêu trên cho anh theo biên bản thỏa thuận tại Chi cục thi hành án huyện C vào ngày 05/12/2016.

Theo Mảnh trích đo địa C1h khu đất ngày 22/01/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang thì phần đất tranh chấp có tổng diện tích đo đạc thực tế là 420,8m^2. Trong đó thửa đất số 505, tờ bản đồ số 15 diện tích đo đạc thực tế có tổng diện tích là 415,1m^2 (bao gồm diện tích 409,6m^2 là vị trí số 1 và diện tích 5,5m^2 là phần đất của ông C hoán đổi cho anh N là vị trí số 2). Nay anh H chỉ yêu cầu ông C giao đủ diện tích đất là 387m^2 được tính từ phần đất giáp ranh với ông Lê Văn H2 kéo dài đến gần giáp ranh đất của anh Nguyễn

Quang N. Phần đất dư ra giáp với đất anh N là phần đất còn lại của ông C khoảng 28.1m^2 (415,1m^2 - 387m^2).

Đối với diện tích đất mà ông C hoán đổi cho anh N thuộc thửa 505 có diện tích là 5,5m^2 mà hiện nay anh N đã xây bức tường nhà và hồ chứa nước thải. Đồng thời diện tích 5,7m^2 là vị trí số 3 thuộc quyền sở hữu của anh N hoán đổi cho ông C làm đường đi vào. Anh H không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với yêu cầu phản tố của ông C, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà nêu trên, anh H không đồng ý.

Ông C yêu cầu anh H và bà C1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp ngày 10/4/2008 cho ông Bùi Văn C đứng tên đại diện cho hộ, anh H không có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản C1h này mà hiện nay bà C1 Đ giữ, nên anh H không đồng ý trả.

Về chi phí tố tụng đo đạc, thẩm định và định giá tổng cộng là 9.116.000 đồng nếu yêu cầu khởi kiện của anh H được chấp nhận, anh H yêu cầu ông C phải hoàn trả lại cho anh số tiền chi phí tố tụng này. Nếu yêu cầu phản tố của ông C được chấp nhận anh H đồng ý chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Đối với số tiền 840.000.000đồng là tiền chuyển nhượng đất anh H đã nộp cho Chi cục thi hành án dân sự huyện C theo biên lai thu số 006732 ngày 19/12/2016, nếu giả sử Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh, thì anh H đồng ý nhận lại số tiền 840.000.000đồng, không yêu cầu trả lãi.

** Bị đơn **Bùi Văn C** trình bày:*

Ông C thừa nhận vào ngày 05/12/2016 ông đại diện cho hộ gia đình, đồng ý chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất theo như lời trình bày của anh Nguyễn Minh H là đúng, với giá thỏa thuận chuyển nhượng là 840.000.000đồng. Việc ông đồng ý chuyển nhượng nhà và đất trên để thi hành quyết định số: 38/2016/QĐST-DS và quyết định số: 41/2016/QĐST-DS cùng ngày 29/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện C để trả nợ cho bà Nguyễn Thị C1 là 795.000.000đồng và trả nợ cho bà Trần Thị Kim K là 475.450.000đồng. Vợ con ông là bà Nguyễn Thị Đ và anh Bùi Mi Đ1 đồng ý ký tên chuyển nhượng. Sau đó, ông C sợ nếu bán hết nhà và đất trên thì gia đình ông không có chổ ở, nên ông không đồng ý chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho anh H nữa. Vì vậy, ông không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà anh H trình bày vào ngày 19/12/2016.

Nay, anh H yêu cầu ông và các thành viên trong gia đình ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà nêu trên ông không đồng ý. Ông có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất có diện tích 387m^2 thuộc thửa số 505, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang mà vợ con ông đã ký.

Tại phiên tòa, ông rút một phần yêu cầu phản tố không yêu cầu ông H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính, mà yêu cầu bà C1 trả lại, vì hiện nay bà C1 đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đứng tên đại diện cho hộ. Việc bà C1 giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, là do khi vợ ông nợ tiền bà C1, nên bà C1 đến nhà vợ chồng của ông ép buộc vợ chồng ông phải giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với phần đất hoán đổi diện tích 5,5m^2 giữa ông với anh N đã ký hợp đồng hoán đổi cho nhau bằng giấy tay vào ngày 08/8/2016 mà qua đo đạc thực tế

theo bản vẽ ngày 22/01/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với chi phí tố tụng là 9.116.000 đồng mà anh H yêu cầu ông C phải chịu nếu như yêu cầu khởi kiện của anh H được Tòa án chấp nhận. Ông C không đồng ý hoàn trả chi phí tố tụng này, vì ông không có yêu cầu đo đạc, thẩm định và định giá.

Đối với số tiền 840.000.000đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông C không có nhận của anh H, mà do anh H nộp cho Chi cục thi hành án dân sự huyện C, nên ông không có trách nhiệm đối với số tiền này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Chi cục thi hành án dân sự huyện C** trình bày:*

Ông Bùi Văn C, bà Nguyễn Thị Đ và anh Bùi Mi Đ1 phải thi hành án cho bà Nguyễn Thị C1 và bà Trần Thị Kim K với tổng cộng số tiền là 1.270.450.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Đồng thời ông C, bà Đ và anh Mi Đ1 còn phải nộp án phí cho ngân sách Nhà nước với số tiền là 16.302.250 đồng. Vào ngày 05/12/2016, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C đã tiến hành lập biên bản thỏa thuận việc thi hành án, theo đó bà C1, bà K là người được thi hành án đồng ý để cho ông C bán tài sản là một căn nhà tường kiên cố gắn liền với diện tích đất 387m^2 (trong đó có 300m^2 đất thổ cư và 87m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 505, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng là 840.000.000đồng.

Ngày 13/12/2016 bà Nguyễn Thị C1 nộp cho Chi cục thi hành án dân sự huyện C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên do ông Bùi văn C đứng tên đại diện cho hộ. Chấp hành viên giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cán bộ tư pháp xã M để làm thủ tục chuyển nhượng đất giữa hộ ông C với anh H. Đến ngày 19/12/2016 Chi cục thi hành án dân sự huyện C tạm thu tiền mua tài sản do anh H nộp là 840.000.000đồng có ra biên lai tạm thu số 63732. Sau đó hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất tại Ủy ban nhân dân xã M. Theo hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà, bà Đ và anh Mi Đ1 đã ký tên xong thì ông C không đồng ý ký tên. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được theo biên bản thỏa thuận tại Cơ quan Thi hành án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, Chi cục thi hành án dân sự huyện C yêu cầu Tòa án xét xử theo đúng quy định pháp luật. Nếu không buộc ông C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thì cơ quan thi hành án sẽ tiến hành lập thủ tục chi trả tiền tạm thu cho anh H theo quy định. Và yêu cầu Tòa án thu giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/4/2008 cho ông Bùi Văn C đại diện cho hộ mà hiện ông H Đ giữ, giao cho cơ quan thi hành án để tiến hành các thủ tục thi hành án tiếp theo.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Đ** và anh **Bùi Mi Đ1** trình bày:* Cùng thống nhất với ý kiến của ông Bùi Văn C. Không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho anh H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Nguyễn Thị C1** trình bày:*

Theo quyết định số 38/2016/QĐST-DS ngày 29/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện C, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự thì phía ông Bùi Văn C, bà

Nguyễn Thị Đ và anh Bùi Mi Đ1 phải trả cho bà C1 số tiền là 795.000.000đồng. Ngày 05/12/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, ông C đại diện cho hộ gia đình tự nguyện bán phần tài sản nhà và đất hiện Đ tranh chấp nêu trên cho anh Nguyễn Minh H với giá 840.000.000đồng.

Do vợ con ông C đi làm ăn xa, không thể về địa phương ký tên nên ngày 16/12/2016 bà C1 và bà K thuê xe cùng cán bộ xã M đến Cát Lái để cho vợ con ông C là bà Đ và anh Mi Đ1 ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 19/12/2016 anh H đã nộp đủ số tiền chuyển nhượng cho chi cục Thi hành án dân sự huyện C và yêu cầu ông C ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã M, nhưng lúc này ông C không đồng ý ký tên hợp đồng chuyển nhượng cho ông H nữa.

Đối với yêu cầu phản tố của ông C, bà không đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số H01890 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/4/2008 cho hộ ông Bùi Văn C cho ông C. Vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là do ông C tự nguyện giao cho bà giữ. Đến ngày 13/12/2016 bà giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính này cho Chi cục thi hành án huyện C để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh H. Do ông C không đồng ý ký tên chuyển nhượng đất nữa, thì cán bộ địa chính xã M giao lại cho ông H, ông H giao lại cho bà giữ đến nay. Nay bà C1 không đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính trên cho ông C, mà chỉ đồng ý giao lại cho Chi cục thi hành án dân sự huyện C để tiếp tục thi hành án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Trần Thị Kim K** trình bày:*

Theo quyết định số 41/2016/QĐST-DS ngày 29/8/2016 thì vợ chồng ông C bà Đ phải trả cho bà số tiền là 475.450.000đồng, nên ngày 05/12/2016 bà và bà C1 đồng ý cho ông C bán tài sản nhà và đất tranh chấp nêu trên cho anh H nên giữa anh H và anh C mới lập biên bản thỏa thuận tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, Tiền Giang, nhưng nay ông C không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho anh H nữa bà có ý kiến: Yêu cầu ông C và gia đình ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho anh H để bà nhận số tiền mà vợ chồng ông C nợ bà.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Nguyễn Quang N** trình bày:*

Đối với vụ kiện tranh chấp giữa anh Nguyễn Minh H và ông Bùi Văn C thì anh không có ý kiến gì hết. Đối với diện tích đất mà giữa anh và ông C hoán đổi cho nhau bằng giấy tay là do anh muốn xây dãy nhà cho thẳng đồng thời ông C cần có lối đi vào nhà nên hai bên thống nhất hoán đổi đất cho nhau. Do đó, phần đất hoán đổi này anh không yêu cầu Tòa án giải quyết.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2018/DS-ST ngày 14/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

1/ Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Bùi Văn C về việc yêu cầu anh Nguyễn Minh H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số H01890 cấp ngày 10/4/2008 do ông Bùi Văn C đứng tên đại diện cho hộ.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh H về việc yêu cầu ông Bùi Văn C, bà Nguyễn Thị Đ, anh Bùi Mi Đ1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo biên bản thỏa thuận ngày 05/12/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C).

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Nguyễn Minh H. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Minh H với ông Bùi Văn C, bà Nguyễn Thị Đ anh Bùi Mi Đ1 là vô hiệu.

4/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Văn C: về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản C1h số H01890 cấp ngày 10/4/2008 do ông Bùi Văn C đứng tên đại diện cho hộ.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị C1 giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số H01890 cấp ngày 10/4/2008 cho hộ ông Bùi Văn C cho Chi cục thi hành án dân sự huyện C để xử lý theo pháp luật.

5/ Ghi nhận sự tự nguyện của Chi cục thi hành án dân sự huyện C hoàn trả lại cho anh Nguyễn Minh H số tiền 840.000.000 đồng theo biên lai thu số 006732 ngày 19/12/2016. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

6/ Về chi phí tố tụng: anh Nguyễn Minh H phải chịu 9.116.000 đồng tiền chi phí tố tụng, anh H đã nộp xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

* Ngày 24/5/2018, nguyên đơn Nguyễn Minh H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm buộc hộ ông C tiếp tục hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất cho anh.

Tại tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của anh H là anh Huỳnh Thế H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Anh H1 bổ sung yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu nếu Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và hộ ông C vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, buộc hộ ông C chịu toàn bộ chêch lệch so với giá chuyển nhượng. Anh H tự nguyện chịu chi phí tố tụng với số tiền 9.116.000 đồng. Ông C vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến việc việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định pháp luật tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Minh H về việc yêu cầu ông C, bà Đ và anh Đ1 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho anh H là không có cơ sở. Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của anh H có yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu cho anh H trong trường hợp Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của anh H sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông C bà Đ và anh Đ1 phải bồi thường thiệt hại do bên ông C hoàn toàn có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến trình bày của các đương sự. Quan điểm đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn Thị Đ, anh Bùi Mi Đ1 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đến lần thứ 02 nhưng vắng mặt, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Đ và anh Đ1.

Bà Trần Thị Kim K, ông Nguyễn Văn K1 và Chi cục Thi hành án dân sự huyện C có đơn xin vắng mặt theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của anh Nguyễn Minh H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về nội dung vụ kiện:

Ông C, bà Đ và anh Mi Đ1 có nghĩa vụ trả cho bà C1 số tiền là 795.000.000đồng và trả cho bà K là 475.450.000đồng theo Quyết định số 38/2016/QĐST-DS và Quyết định số 41/2016/QĐST-DS cùng ngày 29/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện C, về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự ông Bùi Văn C, bà Nguyễn Thị Đ và anh Bùi Mi Đ1 với Bà C1 và bà K. Để đảm bảo cho việc thi hành án Tòa án nhân dân huyện C ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2016/QĐ-BPKCTT ngày 19/5/2016 cấm chuyển dịch tài sản là phần đất diện tích 387m^2 thuộc thửa số 505, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông C đại diện hộ đứng tên để đảm bảo cho việc thi hành án cho bà C1 và bà K.

Trong quá trình tự nguyện thi hành án, ông C và ông H đã thỏa thuận tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C (BL 07-08), anh Nguyễn Minh H đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất và nhà tại thửa số 505, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông C đại diện hộ đứng tên với số tiền là 840.000.000đồng. Do bà Đ và anh Đ1 đi làm xa nên không thể về ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H được. Ông C dẫn cán bộ tư pháp xã M, anh H đến nơi bà Đ và anh Đ1 ở tại thành phố Hồ Chí Minh để bà Đ và anh Đ1 ký tên ký tên vào văn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa hôm nay ông C thừa nhận ông , bà Đ và anh Mi Đ1 đã tự nguyện ký tên để chuyển nhượng phần đất đã được Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời với diện tích 387m^2 thuộc thửa số 505, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Anh Nguyễn Minh H đã nộp số tiền 840.000.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C theo biên lai thu số 006732 ngày 19/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Nay, ông C không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần nhà và đất nêu trên cho anh H với lý do: Anh H đưa số tiền 840.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất của ông cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện C mà không đưa cho anh. Ông C sẽ tự trả tiền cho các chủ nợ, thể hiện tại biên bản hòa giải ngày 23/02/2017 của Ủy ban nhân dân xã M (BL 15-16). Nếu chuyển nhượng hết nhà và đất thì ông khó khăn về chỗ ở.

Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nhưng lại không xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu với nhận định: Về mặt hình thức, giao dịch chuyển nhượng nhà và đất giữa anh H với ông C được lập ngày 05/12/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang không tuân thủ theo quy định của pháp luật. Về mặt nội dung: Phần đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng ông C, được cấp cho hộ ông Bùi Văn C. Nhưng, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà anh H cung cấp cho Tòa án chỉ có bà Đ và anh Mi Đ1 (là thành viên trong hộ của ông C) ký tên chuyển nhượng. Tại biên bản thỏa thuận ngày 05/12/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C chỉ có anh H và ông C thỏa thuận với nhau, không có sự đồng ý cũng như ủy quyền của bà Đ, anh Mi Đ1 cho ông C.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà Đ, anh Mi Đ1 với anh H có vi phạm về hình thức được quy định tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật tố tụng dân sự là chưa được công chứng, chứng thực nhưng tại phiên tòa hôm nay ông C thừa nhận ông C và các thành viên trong hộ gia đình của ông C (bà Đ, anh Mi Đ1) đã tự nguyện ký tên đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất nêu trên và anh H bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã trả đủ tiền tiền từ năm 2016. Nay, ông C nại ra rằng do ông khó khăn về chỗ ở và người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đưa tiền trực tiếp cho ông nên ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Việc khai nại của ông C là không phù hợp bởi lẽ: Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của ông C đại diện hộ gia đình là trường hợp tự nguyện chuyển quyền sử dụng đất đang bị kê biên khẩn cấp tạm thời theo Quyết định của Tòa án để đảm bảo thi hành án, thì người nhận chuyển nhượng không thể giao tiền cho bên chuyển nhượng.

Riêng phần cây trồng trên đất và phần quán, ông C và những thành viên trong hộ gia đình ông C có nghĩa vụ di dời và giao đất lại cho anh H.

Xét, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Bùi Văn C, bà Đ, anh Mi Đ1 và anh Nguyễn Minh H (BL 63-64) phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015, để đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự, buộc ông C và các thành viên trong hộ gia đình tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất theo như thỏa thuận ngày 05/12/2016. Để tạo điều kiện cho ông C sắp xếp chỗ ở, cho ông C được quyền lưu cư trên phần đất và nhà nêu trên trong thời hạn 03 tháng kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

Riêng phần cây trồng trên đất và phần quán, ông C và những thành viên trong hộ gia đình ông C có nghĩa vụ di dời và giao đất lại cho anh H.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử thấy rằng, Bản án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H là không có cơ sở nên sửa án sơ thẩm.

[3] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát có căn cứ một phần nên được chấp nhận.

[4] Ghi nhận việc anh H tự nguyện chịu chi phí tố tụng với số tiền 9.116.000 đồng.

[5] Đối với phần đất ông C và anh N tự thỏa thuận hoán đổi đất với nhau có diện tích là 11,2m^2, nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[6] Về án phí: Anh Nguyễn Minh H không phải chịu án phí phúc thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, Điều 5, Khoản 2 Điều 244, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 157; Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 500, Điều 166, khoản 2 Điều 212, khoản 1 Điều 117 khoản 2 điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm a, d khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 3, khoản 5 Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Toà án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Minh H.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2018/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh H.

2. Buộc ông Bùi Văn C, bà Nguyễn Thị Đ và anh Bùi Mi Đ1 thực hiện việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 387m^2 (đo đạc thực tế 420,8m^2 - 11,2m^2 = 409,6m^2) và tài sản trên đất thuộc thửa số 505, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông Bùi Văn C đại diện hộ đứng tên cho anh Nguyễn Minh H theo quy định của pháp luật.

Phần quán và cây trồng trên đất tại mục 4 và mục 5 theo biên bản định giá tài sản ngày 17/5/2017, ông Bùi Văn C và các thành viên trong hộ gia đình (bà Nguyễn Thị Đ, anh Bùi Mi Đ1) có nghĩa vụ di dời và giao phần đất cho anh Nguyễn Minh H.

Phần đất có tứ cận như sau:

+ Đông giáp: Ủy ban nhân dân xã M, Bưu điện văn hóa, đất bà Nguyễn Thị T;

+ Tây giáp: Đất bà Nguyễn Thị C1;

+ Nam giáp: Đất ông Lê Văn H2;

+ Bắc giáp: Đất anh Nguyễn Quang N.

(Có sơ đồ ngày 22/01/2018 kèm theo) và (biên bản định giá tài sản ngày 17/5/2017 kèm theo)

Ông C được lưu cư trên phần đất trên trong thời hạn 03 tháng kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

Anh Nguyễn Minh H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Nguyễn Minh H và yêu cầu bà Nguyễn Thị C1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản C1h số H01890 cấp ngày 10/4/2008 do ông Bùi Văn C đại diện hộ đứng tên.

Bà C1 nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Bùi Văn C về việc yêu cầu anh Nguyễn Minh H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản C1h số H01890 cấp ngày 10/4/2008 do ông Bùi Văn C đứng tên đại diện cho hộ.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của của anh Nguyễn Minh H đồng ý chịu chi phí tố tụng với số tiền 9.116.000 đồng.

6. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

7. Về án phí: Anh Nguyễn Minh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn lại anh Nguyễn Minh H số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 14173 ngày 01/3/2017 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 15612 ngày 24/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ông Bùi Văn C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 14637 ngày 08/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang xem như đã nộp xong.

Trường hợp bản án 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 dân sự, 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 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.

Bán án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Án tuyên lúc 08 giờ 30 phút ngày 17/10/2018. Có mặt ông C, bà C1; Đại diện Viện kiểm sát và các đương sự khác vắng mặt.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND H. C;
- CCTHADS H. C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn (Thắm)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phan Văn Huyện