TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Bản án số: 50/2019/DS-PT Ngày 11 - 3 - 2019 V/v Tranh chấp về hiệu lực pháp luật của Hợp đồng CNQSD 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 Trịnh Xuân Miễn

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Bà Nguyễn Thị Hiền

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Ân Tình là Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 278/2018/TLPT- DS ngày 07 tháng 12 năm 2018 tranh chấp về việc hiệu lực pháp luật của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 97/2018/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 138/2018/QĐPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh P, sinh ngày 10/10/1967 (có mặt).

Nơi cư trú: huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:*

1. Anh N, sinh ngày 19/5/1960 (có mặt).

2. Chị D, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của chị D: Anh N, cư trú: huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/01/2019) (có mặt).

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

1. Chị H, sinh năm 1961 (có mặt).

Nơi cư trú: huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau

2. Chị Thanh H – sinh năm 1972 (vắng mặt).

Nơi cư trú: huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của chị Thanh H: Anh P, cư trú: huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30/10/2018) (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Chị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn: Ngày 25/4/2010 bị đơn *(anh N và chị D)* chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn *(anh P và chị Thanh H)* 50m^2 đất thửa số 223, tờ bản đồ số 12 tại huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau; đất đã được UBND huyện Trần Văn Thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hộ bị đơn. Việc chuyển nhượng có xác lập giấy tay, giá chuyển nhượng 45 chỉ vàng 24Kara; bị đơn đã nhận đủ tiền và giao ngay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng theo pháp luật quy định. Ngay sau khi chuyển nhượng, bị đơn mượn lại đất để trồng hoa màu, chăn nuôi heo, khi nào nguyên đơn cần thì bị đơn trả lại; nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao đất, bị đơn đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

Lời trình bày của chị H: Bị đơn còn phải thi hành án cho chị 110 chỉ vàng 24Kara và 170.000.000 đồng tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 24/2014/QĐTT-DS ngày 21/4/2014 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời. Năm 2015, chị có đơn yêu cầu thi hành án và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời (Viết tắc là Chi cục Thi hành án) tiến hành kê biên toàn bộ tài sản của bị đơn để thi hành án. Chị cho rằng, việc chuyển nhượng đất ngày 25/4/2010 giữa nguyên đơn và bị đơn là không phù hợp; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn; giữ nguyên hiện trạng tài sản để thi hành án cho chị.

Từ nội dung trên, bản án sơ thẩm số 97/2018/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 143, 147, 157, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, 500, 502 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn P với bị đơn N và D; Buộc bị đơn giao cho nguyên đơn 50m^2 đất thửa số 223, tờ bản đồ số 12 tại huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Không chấp nhận khởi kiện yêu cầu độc lập của H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2010 giữa nguyên đơn với bị đơn.

- Nguyên đơn tự nguyện chịu lệ phí đo đạc là 604.000 đồng và chi phí xem xét, thẩm định là 700.000 đồng. Nguyên đơn tự nguyện chịu án phí có giá ngạch 1.063.000 đồng.

- Chị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

Ngày 13/11/2018 chị H nộp đơn kháng cáo (Đơn kháng cáo đề ngày 12/11/2018) yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của chị là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2010 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu.

Tại phiên tòa, chị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về trình tự thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử, đương sự đã tuân thủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng của đương sự: Cấp sơ thẩm xác định anh P tranh chấp với vợ chồng anh N và xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng bản chất của vụ án. Bởi lẽ: Ngày 22/8/2015 chị H có Đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án kê biên phần đất của vợ chồng anh N để thi hành án. Ngày 04/6/2018 Chi cục Thi hành án ra Quyết định số 22/QĐ-CCTHADS Cưỡng chế kê biên tài sản và ra Thông báo số 85/TB-CCTHADS Cưỡng chế thi hành án. Lúc này, vợ chồng anh N cho rằng phần đất trên vợ chồng anh đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh P nhưng vợ chồng anh mượn lại để sử dụng. Đến ngày 18/6/2018 anh P nộp Đơn khởi kiện vợ chồng anh N yêu cầu giao đất, vợ chồng anh N đồng ý giao đất.

Như vậy, tranh chấp chỉ xảy ra giữa chị H với vợ chồng anh N và vợ chồng anh P, còn giữa vợ chồng anh P và vợ chồng anh N không có tranh chấp xảy ra; Vì chỉ có tranh chấp xảy ra khi chị H cho rằng việc chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn là không đúng pháp luật; chứ không phải giữa nguyên đơn và bị đơn đã xảy ra tranh chấp, nguyên đơn khởi kiện, Tòa án hòa giải nguyên đơn và bị đơn mới thỏa thuận được. Đây là một sai lầm về xác định quan hệ tranh chấp cũng như

xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự trong vụ án. Song, sau khi thụ lý vụ án, cấp sơ thẩm đã đưa chị H vào tham gia tố tụng; việc đưa chị H tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đã đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Vi phạm này đã được khắc phục nên không cần phải hủy án mà tiếp tục giải quyết vụ án vẫn đảm bảo được quyền và lợi ích hợp của các đương sự, nhưng cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm. Do đó, trong vụ án này, tranh chấp được xác định là giữa chị H với vợ chồng anh N và vợ chồng anh P; quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp về hiệu lực pháp luật của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Vợ chồng anh P và vợ chồng anh N cho rằng hai bên xác lập giao dịch chuyển nhượng 50m^2 đất vào ngày 25/4/2010. Việc chuyển nhượng hai bên tự thiết lập hợp đồng bằng giấy tay với nhau; bên mua đã giao đủ tiền, nhưng bên bán chưa giao đất. Việc chưa giao đất với lý do bên mua chưa sử dụng nên bên bán mượn sử dụng, khi nào bên mua cần thì bên bán giao.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng viết tay ghi lập ngày 25/4/2010 và lời thừa nhận của bên mua và bên bán mà không chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đủ căn cứ vững chắc, chưa xem xét, đánh giá toàn diện các chứng cứ của vụ án. Bởi lẽ, tại phiên tòa anh P và anh N khẳng định, ngay trong ngày xác lập hợp đồng (ngày 25/4/2010) anh P giao đủ vàng cho vợ chồng anh N, vợ chồng anh N giao ngay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 127071 (Viết tắt: Giấy chứng nhận QSD) cho anh P và anh P quản lý cho đến nay. Anh P không có thế chấp, cũng không có cho ai mượn Giấy chứng nhận QSD để thế chấp vay tại Ngân hàng; Song, tại trang cuối cùng của Giấy chứng nhận QSD lại thể hiện nội dung: Ngày 07/5/2010 thế chấp Giấy chứng nhận QSD tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Trần Văn Thời theo Hợp đồng thế chấp số 66/HĐTC ngày 07/5/2010. Tại biên bản ghi lời khai ngày 17/10/2018 (BL 64), ông D – Phụ trách tín dụng Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Trần Văn Thời khai: "Năm 2010, hộ ông N và bà D có thế chấp Giấy chứng nhận QSD đất số AN 127071 diện tích 50m^2…để vay vốn tại Ngân hàng". Như vậy, ngày 25/4/2010 vợ chồng anh N chuyển nhượng 50m^2 đất cho anh P và đã giao Giấy chứng nhận QSD cho anh P thì làm sao ngày 07/5/2010 anh N lại có chính Giấy chứng nhận QSD này thế chấp cho Ngân hàng. Điều này đã chứng minh, bản Hợp đồng chuyển nhượng 50m^2 đất này vợ chồng anh P và vợ chồng anh N không có xác lập vào ngày 25/4/2010, việc ghi xác lập vào ngày

25/4/2010 là giả tạo, không đúng. Do đó, bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không có giá trị pháp lý, không phát sinh hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, vợ chồng anh P và vợ chồng anh N cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh về việc giao nhận vàng từ việc chuyển nhượng đất, trong khi đất chuyển nhượng thì vợ chồng anh N chưa giao cho anh P; Và cũng không còn chứng cứ nào khác để chứng minh cho việc vợ chồng anh N mượn lại đất để sản xuất. Đối với lời thừa nhận của vợ chồng anh N không được coi là một chứng cứ vì nó chưa đảm bảo đủ các thuộc tính của chứng cứ đó là tính khách quan, trung thực của chứng cứ.

Mặc khác, theo quy định của của Luật đất đai và Bộ luật dân sự quy định thì thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng. Từ những cơ sở, nhận định như đã nêu trên nên chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị H, sửa toàn bộ án sơ thẩm.

[3] Đối với việc vợ chồng anh N thừa nhận có nhận của anh P 45 chỉ vàng 24Kara từ Hợp đồng ngày 25/4/2010 và anh P đang quản lý Giấy chứng nhận QSD đất số AN 127071; Hiện nay vợ chồng anh P không yêu cầu vợ chồng anh N phải hoàn trả và bồi thường thiệt hại cũng như vợ chồng anh N không yêu cầu vợ chồng anh P giao lại Giấy QSD đất số AN 127071 đồng thời vợ chồng anh P và vợ chồng anh N không tranh chấp gì về vấn đề này nên không giải quyết trong vụ án này. Vấn đề này giữa vợ chồng anh P và vợ chồng anh N tự thỏa thuận với nhau, nếu xảy ra tranh chấp thì có quyền khởi kiện theo trình tự tố tụng dân sự ở một vụ án khác.

[4] Án phí và chi phí tố tụng khác:

Do kháng cáo của chị H được chấp nhận nên chị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại; yêu cầu của chị H được chấp nhận nên chị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; yêu cầu của anh P, anh N, chị D không được chấp nhận nên anh P, anh N, chị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Chi phí đo đạc, thẩm định tại chổ 1.304.000 đồng anh N, chị D, anh P cùng phải chịu, nhưng anh P đã tự nguyện chịu toàn bộ nên anh P có trách nhiệm chi trả toàn bộ; anh P đã chi trả xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309; khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 117, Điều 122, khoản 2 Điều 124, khoản 1

Điều 407; Điều 503 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai; Khoản 2 Điều 75 của Luật thi hành án dân sự; Khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, Khoản 2 Điều 29 - Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Toà án.

Chấp nhận kháng cáo của chị H; Sửa bản án sơ thẩm số 97/2018/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu của chị H; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 50m^2 đất thửa số 223, tờ bản đồ số 12 tại huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau giữa bên chuyển nhượng N và D với bên nhận chuyển nhượng P và Thanh H không phát sinh hiệu lực pháp luật thi hành (Hợp đồng ghi xác lập ngày 25 – 4 – 2010).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh P về việc buộc anh N và chị D giao cho anh P 50m^2 đất thửa số 223, tờ bản đồ số 12 tại huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- Không chấp nhận yêu cầu của anh N và chị D về việc 50m^2 đất, thửa số 223, tờ bản đồ số 12 tại huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau đã chuyển nhượng cho anh P và chị Thanh H.

- 45 chỉ vàng 24Kara anh N và chị D thừa nhận có nhận của anh P từ Hợp đồng chuyển nhượng 50m^2 đất và vợ chồng anh P đang quản lý Giấy chứng nhận QSD đất số AN 127071 không giải quyết trong vụ án này.

- Án phí và chi phí tố tụng khác:

+ Án phí dân sự sơ thẩm anh P phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 625.000 đồng theo biên lai số 0008298 ngày 18/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời; anh P được hoàn trả lại số tiền chênh lệch 325.000 đồng.

+ Án phí dân sự sơ thẩm anh N và chị D phải chịu 300.000 đồng.

+ Án phí dân sự sơ thẩm chị H không phải chịu; hoàn trả lại chị H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0008759 ngày 04/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời.

+ Án phí dân sự phúc thẩm chị H không phải chịu; hoàn trả lại chị H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0008911 ngày 13/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời.

+ Chi phí đo đạc, thẩm định tại chổ 1.304.000 đồng anh P chịu, anh P đã chi trả xong.

Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- 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

Trịnh Xuân Miễn