

Bản án số: 200/2023/DS-PT

Ngày: 08/5/2023

*“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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Liên

Bà Phan Thị Tuyết Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 51/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2022/DSST ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 153/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị Thủy T; địa chỉ: Số A Tổ G, Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thủy T: Ông Trần Văn Đ; địa chỉ: Số G đường H, Phường E, thành phố V, tỉnh Hậu Giang là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/12/2021).

1.2. Bà Nguyễn Thị L; địa chỉ thường trú: Khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. địa chỉ tạm trú: Số H Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị L: Ông Nguyễn Xuân M; địa chỉ: Số E đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/4/2022).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị N.

2.2. Ông Nguyễn Văn N1.

Cùng địa chỉ: Số H Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Quỹ Tín dụng nhân dân N3.

Người đại diện hợp pháp của Quỹ Tín dụng nhân dân N3: Ông Nguyễn Minh T1; Chức vụ: Trưởng phòng Phòng G; địa chỉ: Số F đường B, KDC E phường P, quận C, thành phố Cần Thơ là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/7/2021).

3.2. Ông Trần Thanh T2; địa chỉ tạm trú: Số H Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

-Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Thủy T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Phía nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thủy T trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện:*

Ngày 29/12/2019 vợ chồng bà N (chị ruột) ông N1 chuyển nhượng cho bà khoảng 45m² đất cây lâu năm tại Thửa 574, tờ bản đồ số 9 thuộc Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ với giá 90.000.000 đồng. Lúc này, bà Nông N1 có hứa chừa lối đi 0.5m ra đường công cộng. Bà T đã giao đủ tiền, bên bà Nông N1 đã giao đất. Đến đầu năm 2020, bà xây nhà cấp 4 để ở, ở được vài tháng thì quay về nhà cũ nên bà cho thuê căn nhà này để tăng thu nhập gia đình thì phía bà N không đồng ý.

Bà T khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng mua đất ngày 29/12/2019 và mở lối đi ngang 0,5m x dài 25m (Đo đạc thực tế diện tích 40m² CLN và lối đi trước nhà ra Đường giao thông (Xi măng 2,5m) xác định tại vị trí B Mảnh trích đo địa chính số 137/TTKTTNMT ngày 07/10/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Thành phố C).

** Phía nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện:*

Ngày 12/01/2020 vợ chồng bà N (là chị ruột của bà L), ông N1 chuyển nhượng cho bà khoảng 50m² đất cây lâu năm tại Thửa 574, tờ bản đồ số 9 thuộc Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ với giá 100.000.000 đồng. Lúc này bà N, ông N1 có hứa chừa lối đi 0,5m ra đường công cộng. Bà đã giao đủ tiền, bên bà Nông N1 đã giao đất. Đến đầu năm 2020, bà xây nhà

cấp 4 để ở (cùng thời điểm với bà T) và sinh sống tại căn nhà này từ đó đến nay. Hiện tại ngoài bà còn có chồng bà Trần Thanh T2 cùng 02 con (08 tuổi và 06 tuổi) đang sinh sống tại căn nhà này.

Bà L khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 12/01/2020 và mở lối đi trước nhà ra đường giao thông (Đo đạc thực tế diện tích 43,9m² CLN và lối đi trước nhà ra đường giao thông (Xi măng 2,5m) xác định vị trí C Mảnh trích đo địa chính số 137/TTKTTNMT ngày 07/10/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Thành phố C).

**Phía bị đơn là bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn N1 trình bày:*

Ông bà thừa nhận có chuyển nhượng một phần diện tích đất cây lâu năm tại thửa 574, tờ bản đồ số 9 thuộc Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ cho bà T, bà L và đã nhận đủ tiền, giao đất cho bà T, bà L xây dựng nhà ở như trình bày. Diện tích, vị trí cụ thể đã được ghi nhận tại buổi đo đạc, định giá tài sản ngày 14/7/2022 và Mảnh trích đo địa chính số 137/TTKTTNMT ngày 07/10/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Thành phố C. Thửa đất này đã được ông bà thế chấp bảo đảm khoản vay tại Quỹ Tín dụng nhân dân – N3 trước khi ký giấy ta chuyển nhượng cho bà T, bà L, hiện ông bà vẫn đang tiếp tục thực hiện đúng hợp đồng tín dụng, chưa kết thúc hợp đồng.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà N và ông N1 nêu quan điểm giải quyết: Ông bà thừa nhận chuyển nhượng bằng giấy tay, diện tích không đủ để tách thửa, không đúng quy định pháp luật, đất đang thế chấp Ngân hàng nên ông bà yêu cầu hủy 02 hợp đồng này. Về giải quyết hậu quả ông bà xác định giá đất cây lâu năm 1.750.000.000 đồng/m² theo giá giao dịch thị trường và giá nhà (giá trị sử dụng còn lại 70%) đã được ghi nhận tại Biên bản định giá ngày 14/7/2022 để hoàn trả cho bà T, bà L. Không bồi thường thiệt hại, không tính lãi (Biên bản làm việc ngày 31/8/2022).

**Quỹ Tín dụng nhân dân N3 (thông qua người đại diện hợp pháp) trình bày:*

Quỹ tín dụng có ký với bà N, ông N1 hợp đồng tín dụng số 451/2019/HĐTD/QTDNDNCT ngày 27/9/2019 phát vay 150.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm và ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 451A/2019/HĐTC/QTDNDNCT ngày 27/9/2019 nhận thế chấp tài sản bảo đảm là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 816384, số vào Sổ CS04893 do Sở T3 cấp ngày 26/4/2017 cho bà Nguyễn Thị N đối với diện tích 220,3m² Thửa 574, tờ bản đồ 9, địa chỉ tại Khu V, P. H, Q. C, thành phố Cần Thơ. Sau đó ký tiếp Hợp đồng tín dụng số 1-0006009/2021/HĐTD/QTDNDNCT ngày 21/12/2021 cũng với số tiền vay 150.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng và Phụ lục Hợp đồng thế chấp tài sản số 451A/2019/HĐTC/QTDNDNCT ngày 27/9/2019 để bảo đảm khoản vay cũng với tài sản trên. Việc bà T, bà L với bà N, ông N1 thực hiện chuyển nhượng giấy tay trong khi tài sản đang thế chấp tại Quỹ Tín dụng mà không thông báo, không có sự đồng ý của Quỹ tín dụng là trái pháp luật. Quỹ Tín dụng nhận tài sản bảo đảm đúng quy định, đến nay vẫn

còn hiệu lực nên cần phải được bảo vệ. Quỹ Tín dụng không có yêu cầu độc lập, phản tố trong vụ án, đồng thời có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

*Đối với ông Trần Thanh T2: Không ghi nhận được lời trình bày cũng như ý kiến, quan điểm giải quyết vụ án. Có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

-Tại bản án dân sự sơ thẩm số 149/2022/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2022, Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tvà bà Nguyễn Thị L.

Hợp đồng mua đất ngày 29/12/2019 và Hợp đồng mua đất ngày 12/01/2020 vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn N1phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Tgiá trị đất 90.000.000 đồng và giá trị nhà 84.774.900 đồng, tổng số tiền phải hoàn trả là 174.774.900 đồng; Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Lgiá trị đất 100.000.000 đồng và giá trị nhà 120.975.120 đồng, tổng số tiền phải hoàn trả là 220.975.120 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị Lcùng chồng Trần Thanh T2phải di dời, trả lại đất và nhà cho bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn N1theo hiện trạng, vị trí đã được xác định tại Mảnh trích đo địa chính số 137/TTKTTNMT ngày 07/10/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Thành phố C(Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 137/TTKTTNMT ngày 07/10/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Thành phố C).

Về chi phí tố tụng và án phí: Bà Nguyễn Thị Thủy Tphải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ hết vào số tiền bà Ttạm ứng theo Biên lai số 0008381 ngày 05/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, bà không phải nộp thêm. Bà Nguyễn Thị Lphải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ hết vào số tiền bà Ltạm ứng theo Biên lai số 0008390 ngày 11/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, bà không phải nộp thêm. Bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn N1phải chịu 19.788.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng.

Bà Nguyễn Thị Thủy Tphải chịu 2.471.000 đồng chi phí đo đạc, định giá tài sản, đã thực hiện xong. Bà Nguyễn Thị Lphải chịu 2.471.000 đồng chi phí đo đạc, định giá tài sản, đã thực hiện xong.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 13/12/2022, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thủy Tcho rằng việc chuyển nhượng đã hoàn thành thực tế, đã giao tiền, đã nhận đất sử dụng. Theo quy định của pháp luật hiện hành thì giao dịch giữa bà Tvà bị đơn cần được công nhận. Do vậy, bà Tkháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía người đại diện hợp pháp của bà T thay đổi kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để triệu tập ông Đặng Minh Ktham gia tố tụng, vì lý do trước khi xét xử sơ thẩm phía bị đơn đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho ông Đặng Minh Ktheo hợp đồng đã công chứng ngày 24/10/2022. Bị đơn không đồng ý. Các bên không thương lượng được việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa:Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng, việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả như Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử là đúng pháp luật. Tại giai đoạn phúc thẩm, phía bà Txuất trình hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và ông Đặng Minh Kđể yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án. Việc bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đang tranh chấp là vi phạm pháp luật về đất đai. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm đã giải quyết đúng về nội dung nên việc hủy bản án là không cần thiết, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 138 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1 Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2 Nguyên đơn và bị đơn có quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay. Theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự và điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai thì hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã không tuân thủ hình thức hợp đồng.

3 Tại thời điểm giao kết hợp đồng, quyền sử dụng đất đã được thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân N3. Đến thời điểm xét xử sơ thẩm, hợp đồng tín dụng vẫn đang còn hiệu lực. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 của Bộ luật dân sự.

4 Khoản 4 Điều 12 Luật đất đai nghiêm cấm việc không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng. Diện tích các bên thực hiện việc chuyển nhượng là dưới hạn mức quy định về tách thửa (Quyết định số 16/2022/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ). Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự.

5 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định, khi hợp đồng dân sự vô hiệu thì không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Như nhận định trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu. Cả hai bên đều có lỗi. Giá trị đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm thấp hơn giá trị tại thời điểm giao kết nên việc nguyên đơn đồng ý hoàn lại toàn bộ số tiền chuyển nhượng ban đầu là có lợi cho bị đơn. Việc xử lý căn nhà trên đất giao lại cho bị đơn sở hữu, bị đơn hoàn lại giá trị nhà cho nguyên đơn là phù hợp. Do vậy, đơn kháng cáo của bà Tkhôông có cơ sở chấp nhận.

6 Tại giai đoạn phúc thẩm, phía bà Tiên cung ccho Tòa án bản sao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với ông Đặng Minh K. Hợp đồng đã công chứng ngày 24/10/2022 (trước khi xét xử sơ thẩm). Phía bà Tiên đề nghị bản án để xét xử lại. Việc bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian tranh chấp là vi phạm Điều 188 Luật đất đai. Tuy nhiên, vì nội dung tranh chấp giữa các bên như đã nhận định trên thì yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn không được chấp nhận. Thấy rằng, việc hủy bản án để xét xử lại là không cần thiết, kéo dài thời gian, tốn kém công sức của các bên. Do đó, kháng cáo của bà Tkhôông được chấp nhận.

7 Về án phí dân sự phúc thẩm, do kháng cáo của bà Tkhôông được chấp nhận nên bà Tphải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1.Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại hợp đồng mua đất ngày 29/12/2019 giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thủy Tvà bị đơn là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại hợp đồng mua đất ngày 12/01/2020 giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Lvà bị đơn là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn N1phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thủy T giá trị đất 90.000.000 đồng và giá trị nhà 84.774.900 đồng, tổng số tiền phải hoàn trả là 174.774.900 đồng; Ông N1,bà Nđược quyền sở hữu căn nhà này.

Buộc bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn N1phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Lgiá trị đất 100.000.000 đồng và giá trị nhà 120.975.120 đồng,

tổng số tiền phải hoàn trả là 220.975.120 đồng. Ông N2, bà Nđược quyền sở hữu căn nhà này.

Buộc bà Nguyễn Thị Thủy T, bà Nguyễn Thị Lcùng chồng Trần Thanh T2phải giao trả lại đất và nhà cho bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn N1theo hiện trạng, vị trí đã được xác định tại Mảnh trích đo địa chính số 137/TTKTTNMT ngày 07/10/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Thành phố Cvà Biên bản đo đạc, thẩm định tại chỗ tài sản ngày 14/7/2022 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng).

2.Về chi phí tố tụng và án phí:

Bà Nguyễn Thị Thủy T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 0008381 ngày 05/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, coi như bà Tđã nộp xong.

Bà Nguyễn Thị Lphải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 0008390 ngày 11/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, coi như bà Lđã nộp xong.

Bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn N1phải chịu 19.788.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Thủy Tphải chịu 2.471.000 đồng chi phí đo đạc, định giá tài sản, đã thực hiện xong. Bà Nguyễn Thị Lphải chịu 2.471.000 đồng chi phí đo đạc, định giá tài sản, đã thực hiện xong.

3.Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thủy T phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0008839 ngày 14/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng thành án phí, coi như bà Tđã nộp xong.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND. TP. Cần Thơ;
- TAND quận Cái Răng;
- Chi cục THADS quận Cái Răng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chế Linh

