

Số: 193/2017/DS-PT

Ngày: 24/8/2017

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 BẾN TRE**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Ông Bùi Thế Xương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Hoa – Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 8 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 115/2017/TLPT-DS, ngày 13 tháng 6 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2017/DS-ST, ngày 04/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 134/2017/QĐPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962

- Bà Lê Thị C, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1967

- Bà Lê Thị N, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ là bà Lê Thị N, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp K, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 14/02/2017).

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

Bà Huỳnh Thị Cẩm H, sinh năm 1964

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

4. Người làm chứng cho nguyên đơn:

Ông Phạm Văn H1, sinh năm 1966

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

5. Người kháng cáo: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Cẩm H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị C cùng 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 2.118,6m², thuộc thửa 51, 52 (nay là thửa 02), tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp P (nay là ấp Ph), xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre với giá 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 và trồng cây lâu năm hết diện tích đất như dừa, cacao. Trước khi nhận đất thì ông Đ, bà N có bơm cát và làm hàng rào 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 phần đất đang thế chấp Ngân hàng nên năm 2015 ông bà có khởi kiện 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. Đến ngày 09/3/2016 các bên có thực hiện hoàn thiện hình thức hợp đồng nhưng do phần đất đang 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. 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, 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 cây trồng theo kết quả định giá và 30 triệu đồng tiền bơm cát, làm hàng rào mà ông bà đã trả cho ông Đ, bà N.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lê Thị N đồng thời là người đại diện ủy quyền của 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 03 nhân khẩu gồm bà, ông Đ và con là Nguyễn Thanh T, 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, 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 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 cho đến nay. Khoảng năm 2008 bà không nhớ rõ thời gian bà có nợ tiền bà Huỳnh Thị Cẩm H và có ghi giấy tay nếu không trả được nợ sẽ giao 4.000m² đất cho bà H nhưng không nói rõ phần đất nào, không có đăng ký thế chấp, do không có khả năng trả 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 M đã kê biên phần đất nêu trên để thi hành án.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Cẩm H trình bày:

Khoảng năm 2008 bà có cho bà N mượn tiền nhiều lần, có thỏa thuận nếu bà N không trả nợ phải giao 4.000m² 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 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 M đã cưỡng chế kê biên phần đất thuộc thửa số 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. Bà thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, 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. Lúc bà N, ông Đ bán đất cho ông T, bà C thì bà không biết.

Sau khi hòa giải không thành Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Áp dụng các Điều 697, 698, 689 của 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 của Pháp lệnh về án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1/ Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

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 2.118,6m² thuộc thửa 51, 52 (nay là thửa 02) tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại 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 M, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/5/2017, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Cẩm H kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị Cẩm H có nội dung không đồng ý với bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo hướng hủy bản án sơ thẩm vì ông Đ, bà N không còn tài sản nào khác để thi hành án cho bà.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Về tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật giữa ông Đ, bà N với ông T, bà C được thực hiện sau khi có Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M. Do đó hợp đồng này không đúng với quy định nên không có hiệu lực làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà H. Kháng cáo của bà H là có căn cứ, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận. Xét kháng cáo của bà Huỳnh Thị Cẩm H và đề nghị của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều biết giao dịch chuyển nhượng đất và ông T, bà C đã đưa tiền cho ông Đ, bà N tổng cộng là 143 triệu đồng. Trong đó tiền chuyển nhượng đất là 58 triệu đồng, tiền bơm cát làm hàng rào là 30 triệu đồng, tiền trả nợ Ngân hàng là 55 triệu đồng.

[2] Hợp đồng lập ngày 10/5/2008 không có công chứng, chứng thực, bà H phủ nhận hai bên có giao dịch này mà đây chỉ là hợp đồng cầm cố. Đến khi ông T khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc ra quyết định buộc thực hiện về hình thức hợp đồng thì hai bên mới tiến hành ký kết hợp đồng có công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật ngày 09/3/2016. Trong khi đó bà N, ông Đ đã có nợ bà H từ trước và đã được Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 83/2014/QĐST-DS ngày 04/12/2014. Sau đó, bà H đã nộp đơn yêu cầu thi hành án và Chi cục Thi hành án dân sự huyện M đã ra quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất ngày 08/7/2015. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà N với ông T, bà C xảy ra sau khi phần tài sản này đã bị kê biên. Nếu ông Đ, bà N với ông T, bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà H, nên kháng cáo của bà H được chấp nhận.

[3] Cấp sơ thẩm đã xem xét thẩm định tại chỗ nhưng không xác định từ khi nhận chuyển nhượng thì ông T, bà C có trồng cây mới gì không và cấp sơ thẩm cũng chưa xem xét yếu tố lỗi để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa giải quyết toàn diện vụ án. Cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên hủy bản án

sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Mô Cày Bắc giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Do án bị hủy nên bà Huỳnh Thị Cẩm H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST, ngày 04/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Mô Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Mô Cày Bắc giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Hoàn tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà Huỳnh Thị Cẩm H số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008470 ngày 15/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Mô Cày Bắc;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Huỳnh Ngọc Dũng

Khấu Thị Thu Trang

Lê Thanh Triều

Huỳnh Ngọc Dũng