TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số:33/2020/DSPT
Ngày: 20/5/2020
"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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa*: Bà Bùi Thị Cẩm Thúy
- *Các thẩm phán:* Bà Lê Thị Minh T
Bà Huỳnh Thị Bích Vân
- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Kim Anh – Thư ký Tòa án nhân dân TP Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Võ Quốc Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 56/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2020 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DSST ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:64/2020/QĐPT – DS ngày 24 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Bà **Nguyễn Thị T1**– Sinh năm 1977.

Địa chỉ: Khu dân cư B, khu vực 6, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Có đại diện theo ủy quyền là:

Ông **Lê Tuấn K** – sinh năm 1973.

Ông **Nguyễn Tuấn A** – sinh năm 1984. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. (Theo Giấy ủy quyền ngày 21/7/2016 được chứng thực tại Văn phòng Công chứng H, số chứng thực 1078, quyển số 01-SCT/CK)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thái T – thuộc đoàn luật sư thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

Bị đơn:

Bà **Trần Thị Thu T**– Sinh năm 1963.

Địa chỉ: Nguyễn Thái H, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Có đại diện theo ủy quyền là:

Ông **Trần Bảo L**– sinh năm 1972.

Địa chỉ: Khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. (Theo Giấy ủy quyền được chứng thực ngày 31/5/2016 tại Văn phòng Công chứng Trần Văn M, số công chứng 659, quyển số 02/2016/TP/CC-SCC/HĐGD). (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

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

3.1. **Cục Thi hành án dân sự thành phố C**

Địa chỉ: đường Nguyễn Văn C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Nguyên H theo văn bản ủy quyền ngày 11/5/2020. (Có mặt)

2. Bà **Lê Thị Tuyết NT** – sinh năm 1970. (Vắng mặt)

3. Bà **Trịnh Xíu H** – sinh năm 1965. (Vắng mặt)

4. Bà **Huỳnh Thị Bích H** – sinh năm 1976. (Vắng mặt)

5. Bà **Lý Thu N** – sinh năm 1957. (Vắng mặt)

6. Bà **Hà Thị B** – sinh năm 1956. (Vắng mặt)

7. Bà **Lê Kim H** – sinh năm 1974. (Vắng mặt)

8. Bà **Lê Thị Bé B** – sinh năm 1963. (Vắng mặt)

9. Bà **Nguyễn Thị Kim C** – sinh năm 1959. (Vắng mặt)

10. Bà **Nguyễn Thị Thu T** – sinh năm 1963. (Vắng mặt)

11. Bà **Ngô Thị Bé H** – sinh năm 1960. (Vắng mặt)

12. Bà **Trần Thị Bạch T** – sinh năm 1950. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

13. Bà **Nguyễn Thị Kim H** – sinh năm 1954. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

14. Bà **Lê Trần Thanh N** – sinh năm 1981. (Vắng mặt)

15. Bà **Trương Thị T** – sinh năm 1971. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

16. Bà **Lê Thị Kim L** – sinh năm 1969. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

17. Ông **Nguyễn Văn S** – sinh năm 1983. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

18. Bà **Đặng Thị T** – sinh năm 1951. (Vắng mặt)

19. Bà **Hàng Diễm T** – sinh năm 1974. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

20. Bà **Nguyễn Thị Tuyết M** – sinh năm 1964. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực T4, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

21. Bà **Trần Hồ Diễm T** – sinh năm 1981. (Vắng mặt)

Địa chỉ: khóm Đ, phường M, thành phố L, An Giang.

22. Bà **Lê Kim L** – sinh năm 1968. (Vắng mặt)

Địa chỉ: đường Tô Vĩnh D, phường Mỹ P, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

23. Bà **Võ Thị Mỹ L** – sinh năm 1971. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Đông A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

24. Bà **Phùng Thị L** – sinh năm 1960. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực L 2, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

25. Bà **Lê Thị Tuyết H** – sinh năm 1981.

Địa chỉ: ấp Bình L, xã Bình T, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp.

26. Bà **Trần Thị T** – sinh năm 1965. (Có mặt)

Địa chỉ: Khu vực L1, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

27. Bà **Phạm Thị Hoa P** – sinh năm 1983. (Vắng mặt)

28. Ông **Nguyễn Nhật T** – sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: Ấp An B, xã Hòa B, huyện C, An Giang.

29. Bà **Lê Thị Tuyết NV** – sinh năm 1978. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Trần Hưng Đ, phường M, thành phố Long X, An Giang.

30. Bà **Nguyễn Kim C** – sinh năm 1975. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực P 2, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Bà **Lê Thị Tuyết H** và ông **Nguyễn Nhật T** ủy quyền cho bà **Thái Thị Diễm T** – sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện C, tỉnh An Giang, tham gia tố tụng tại Tòa án theo Giấy ủy quyền được chứng thực Số 574/2019 – Quyển số 06 SCT/CK ngày 08 tháng 8 năm 2019. (Có mặt)

Do có kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Nhật T và bà Lê Thị Tuyết H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T 1trình bày và yêu cầu: Bà T1 khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/9/2012 – Số công chứng 418 Quyển số 02/2012/TP/CC – SCC/HĐGD, lập tại Phòng Công chứng C - thành phố Cần Thơ là hợp pháp. Dành quyền đăng ký quyền sử dụng đất cho bà đối với phần đất mà bà đã nhận chuyển nhượng tại thửa số 1103, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.975m^2; đất tọa lạc tại Khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 482863 (số vào sổ "H" 00643) do UBND huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 02/6/2006 do bà Trần Thị Thu T đứng tên. Hiện quyền sử dụng đất này đang bị tiến hành kê biên, xử lý tài sản để thi hành theo Bản án số 28/2015/HSST ngày 20 tháng 8 năm 2015 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, và Thông báo số 660/CTHADS-NV ngày 06 tháng 7 năm 2016 của Cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Quyết định về việc kê biên này diễn ra sau thời điểm xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và T, bà đã chuyển tiền cho bà T xong sau khi hợp đồng đã được công chứng, tổng số tiền là 600.000.000đ. Bà cho rằng trong quan hệ chuyển nhượng này bà là người ngay tình nên bà yêu cầu quyền lợi hợp pháp có liên quan của bà phải được bảo vệ. Hơn nữa trong quá trình điều tra xét vụ án hình sự nêu trên đối với bị cáo Trần Thị Thu T về tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" có Quyết định về việc kê biên tài sản là quyền sử dụng đất nói trên, nhưng bà hoàn toàn không hay biết, đến khi bà đi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì mới biết việc đất đang bị kê biên để thi hành án. Do vậy bà khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên để quyền lợi của bà theo đúng quy định pháp luật.

Bị đơn bà Trần Thị Thu T có người đại diện hợp pháp là ông Trần Bảo L là đại diện theo ủy quyền trình bày: Phía bị đơn thừa nhận có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bị đơn trình bày là đúng. Bị đơn cũng đã nhận đủ số tiền 600.000.000đ của nguyên đơn đã giao. Nay phía bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo yêu cầu của phía nguyên đơn vì đã nhận đủ tiền và hợp đồng đã Công chứng xong. Về phần đất chuyển nhượng là loại đất trồng cây hàng năm khác nhưng khi chuyển nhượng thì đã được đào ao nuôi cá do làm ăn thua lỗ nên ao trống không nuôi cá nữa. Sau khi ký hợp đồng và nhận tiền xong bị đơn đã giao đất cho phía nguyên đơn, nhưng thời điểm đó việc nuôi cá không còn thuận lợi nên nguyên đơn bỏ ao trống cho đến nay.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Cục Thi hành án dân sự thành phố C trình bày; Theo văn bản số 660/CTHADS –NV ngày 06/7/2016 có nội dung: Thực hiện theo bản án hình sự số 28/2015/HSST ngày 20 tháng 8 năm 2015 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, Chấp hành viên đã tổ chức thi hành bản án theo Quyết định thi hành án Số 171/QĐ-CTHADS ngày 04/4/2016 của Cục trưởng Cục thi hành án dân sự thành phố C.

Trên cơ sở đó, Chấp hành viên đã kê biên tài sản là quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Thu T tại thửa đất số 1103 – tờ bản đồ số 02, diện tích 2.975 m^2, toạ lạc Khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H" 00643 do Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp ngày 02/6/2006.

Trước khi tổ chức cưỡng chế kê biên, Chấp hành viên đã xác minh thực tế tài sản của bà T tại địa phương, đồng thời yêu cầu cơ quan đăng ký đất đai quận T cung cấp thông tin về tài sản là quyền sử dụng đất của bà T. Theo đó, tại Công văn trả lời cung cấp thông tin Số 66/CNVPĐKĐĐ ngày 07/6/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận T cho biết: kể từ ngày 21/8/2012 bà Trần Thị Thu T đã xóa thế chấp và đến thời điểm hiện tại không phát sinh giao dịch về quyền sử dụng đất nêu trên của bà T.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T1 có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền, nhưng đã hơn 03 năm mà bà T1 vẫn chưa thực hiện việc đăng ký. Vì thế, quyền sử dụng đất bị kê biên là do lỗi chủ quan chậm trễ trong việc đăng ký thủ tục chuyển tên của bà T1.

** Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác như Nguyễn Văn S, Lê Thị Tuyết NT , Lê Kim H, Phạm Thị Hoa P, Trần Thị Bạch T, Trịnh Xiếu H, Lê Thị Tuyết NV, Hà Thị B, Trương Thị T, Nguyễn Thị Thu T, Nguyễn Thị Kim C, Lê Trần Thanh N, Lý Thu N, Lê Thị Kim L, Ngô Thị Bé H, Nguyễn Thị Kim H, Nguyễn Nhật T, Trần Thị T, Lê Thị Bé B, Phùng Thị L, Võ Thị Mỹ L, Lê Kim L, Trần Hồ Diễm T, Hàng Diễm T, Đặng Thị T, Nguyễn Kim C thống nhất trình bày:*

Các ông bà đều không đồng ý để bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 1103 nói trên cho bà T1, vì quyền sử dụng đất này đã có quyết định kê biên để đảm bảo thi hành án, trong đó có quyền lợi của các ông bà.

Riêng đối với bà Nguyễn Thị Tuyết M, bà Huỳnh Thị Bích H trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng các bà vẫn không đến tham gia giải quyết vụ án, và cũng không có gửi văn bản ý kiến hay yêu cầu gì liên quan vụ án.

Tại bản án số 25/2019/DSST ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã xét xử và Quyết định như sau:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/9/2012 – Số công chứng 418 Quyển số 02/2012/TP/CC – SCC/HĐGD, lập tại Phòng Công chứng C- thành phố Cần Thơ là hợp pháp. Dành quyền đăng ký quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T 1đối với phần đất nhận chuyển nhượng tại thửa số 1103, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.975m^2; đất tọa lạc tại Khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 482863 (số vào sổ "H" 00643) do UBND huyện T (cũ) cấp ngày 02/6/2006 đứng tên bà Trần Thị Thu T.

Vị trí kích thước phần đất xác định theo bản trích đo địa chính số 07/TTKTTNMT ngày 08/01/2019 của TTKTTNMT – Thành phố Cần Thơ.

Trình tự thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện theo qui định của pháp luật về đất đai tại thời điểm đăng ký.

Về án phí: Bị đơn bà Trần Thị Thu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T 1được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng số AA/2016/002970 ngày 14/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Về chi phí đo đạc thẩm định và định giá tài sản: Bị đơn bà Trần Thị Thu T phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc thẩm định và định giá tài sản với số tiền là 5.000.000đ. Nguyên đơn đã tạm ứng trước nên bị đơn có trách nhiệm trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

Ngoài ra bản án còn tuyên về Quyền –Thời hạn kháng cáo và Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Ngày 02 tháng 10 năm 2019 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Nhật T và bà Lê Thị Tuyết H cùng có đơn kháng cáo với nội dung: Không đồng ý với toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại toàn bộ vụ án cả về phần nội dung và phần thủ tục tố tụng, cụ thể yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà T1 để đảm bảo việc thi hành phần dân sự của bản án hình sự trước đây.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T 1khởi kiện yêu cầu được công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Trần Thị Thu T, vì Hợp đồng đã thực hiện xong bà đã giao đủ tiền cho bà T và hợp đồng cũng đã được Công chứng

chứng thực tại Phòng Công chứng C - Thành phố Cần Thơ vào ngày 08/9/2012. Do điều kiện và mục đích sử dụng đất vào thời điểm chuyển nhượng đất là ao nuôi cá nên bà T1 chưa lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ bà T sang tên bà T1. Đến năm 2015 bà T bị khởi tố và xét xử hình sự nên phần đất này đã bị kê biên để thi hành án, do bà T1 không được tham gia vào vụ án hình sự nên bà không biết tài sản là phần đất này bị kê biên, đến khi bà đi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì mới biết. Nên bà khởi kiện yêu cầu được công nhận Hợp đồng nêu trên. Phía bà T thừa nhận đã có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ra Công chứng với bà T1 và bà đã nhận đủ tiền từ bà T1. Nay bà vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà T1 và không có ý kiến gì khác. Riêng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ này (trừ Cục thi hành án dân sự thành phố C) là những người có quyền lợi được thi hành trong bản án hình sự nên các ông bà đều không đồng ý để bà T và bà T1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng Do các đương sự không thỏa thuận được với nhau nên cấp sơ thẩm đã đưa vụ án ra xét xử theo quan hệ pháp luật "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ" là có căn cứ và đúng thẩm quyền.

Sau khi án sơ thẩm xử xong nguyên đơn, bị đơn và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Nhật T và bà Lê Thị Tuyết H không đồng ý với bản án sơ thẩm và cùng có đơn kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo xác định giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như trong đơn đã nêu và không cung cấp thêm chứng cứ gì khác.

Đối với bị đơn bà Trần Thị Thu T có đại diện hợp pháp là ông Trần Bảo L. Ông L đã có đơn xin xét xử vắng mặt vào ngày 08/5/2020. Xét thấy việc ông L xin xét xử vắng mặt là không trái với quy định tại khoản 2, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt phía bị đơn.

Đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Nhận thấy do những người này không có đơn kháng cáo, nên việc vắng mặt của họ tại phiên tòa phúc thẩm không ảnh hưởng đến nội dung xét xử, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Luật sư bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu: Trong giai đoạn xét xử sơ thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, người kháng cáo không chứng minh được việc nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm trốn tránh trách nhiệm thi hành phần nghĩa vụ dân sự trong

bản án hình sự, giao dịch này được thực hiện trước khi bị đơn bị xét xử hình sự. Các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo hợp đồng đã ký. Đến tại thời điểm này hai bên không có tranh chấp gì đối với hợp đồng đã ký, bị đơn vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với nguyên đơn. Đối với việc nguyên đơn chậm chuyển tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do hiểu biết hạn chế của nguyên đơn, nguyên đơn đã giao đủ tiền và đã nhận đất sử dụng, do vậy không vì lỗi chậm chuyển tên mà tước đi quyền lợi của nguyên đơn. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không chứng minh được việc các bên ký Hợp đồng là vi phạm pháp luật nên không có cơ sở để xem xét.

Luật sư đề nghị: Giữ y bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu: Về thực hiện pháp luật Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn kháng cáo của đương sự trong hạn luật định, nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo vắng mặt tại phiên tòa nên tiến hành xét xử theo khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Nhật T và bà Lê Thị Tuyết H về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là chưa có cơ sở để xem xét chấp nhận bởi những căn cứ như sau:

Vào thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T có đủ năng lực hành vi dân sự và có đầy đủ quyền đối với tài sản là thửa đất mà bà chuyển nhượng.

Việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là sự thỏa thuận và tuân thủ đúng quy định về mặt hình thức

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập trước khi bà T bị khởi tố và xét xử hình sự. Khi xét xử hình sự đối với bà T thì bà T1 không được tham gia nên không biết tài sản đã nhận chuyển nhượng bị kê biên trong bản án hình sự.

Đến tại thời điểm này nguyên đơn và bị đơn không tranh chấp và đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng để hoàn chỉnh về việc sang tên từ bà sang bà T1.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông T bà H kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được chứng cứ gì mới nên chưa đủ cơ sở để xem xét và chấp nhận.

Viện kiểm sát đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của ông T bà H. Giữ y bản án sơ thẩm. Phần án phí phúc thẩm ông T bà H phải chịu theo quy định.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Qua các tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ thì giữa bà T1 và bà T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 08/9/2012, việc tự nguyện thỏa thuận này đã được lập thành văn bản và công chứng tại số 418, quyển số 02/2012/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng C – thành phố Cần Thơ. Sau khi ký hợp đồng và công chứng xong phía bà T1 đã giao đủ tiền cho bà T. Vào thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về thực tế đất là ao nuôi cá nhưng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là loại đất hằng năm khác, nên bà T1 chưa làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất từ bà T sang bà T1. Nhưng đến năm 2015 bà T bị xét xử tại bản án Hình sự sơ thẩm số 28/2015/HSST ngày 20/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tuyên kê biên quyền sử dụng đất của bà T để thi hành án, trong đó có phần đất bà T đã chuyển nhượng cho bà T1, bà T1 không được tham gia vào vụ án hình sự này và không biết việc kê biên tài sản của bà T. Đến khi bà T1 đi lập thủ tục sang tên mới biết sự việc kê biên, nên bà T1 khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và dành quyền đăng ký quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà T1.

Xét về tính hợp pháp của phần đất khi các bên thỏa thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nhận thấy: Phần đất tại thửa 1103 – tờ bản đồ số 02 có diện tích 2.975 m^2 loại đất hằng năm khác, đất tọa lạc tại ấp L, xã Tân L , huyện T (cũ), thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AĐ482863 (số vào sổ “H” 00043) do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 28/01/2005 cho bà T và chồng là ông Lê Công T1, đến tháng 10 năm 2005 ông T1 chết. Sau khi ông T1 chết những người thừa kế của ông T1 đã lập thủ tục “tờ thỏa thuận phân chia di sản thừa kế vào ngày 14.4.2006 văn bản này được công chứng tại phòng tư pháp huyện Thốt Nốt ngày 17.5.2006. Theo nội dung văn bản này thì tài sản phần thừa kế của ông T1 những người đồng thừa kế của ông T1 thống nhất giao toàn bộ di sản của ông T1 để lại cho bà T được thừa hưởng trong đó có thửa 1103 này.

Từ những căn cứ nêu trên cho thấy vào thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì bà T có đủ quyền hạn đối với thửa đất này

và cũng không bị hạn chế hay ràng buộc bởi nghĩa vụ nào khác và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà T1 là hoàn toàn tự nguyện trên cơ sở thỏa thuận và bà T1 đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho bà T; mặt khác đến tại thời điểm hiện nay bà T1 và bà T không tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

Xét về việc bà T1 chậm thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng đất từ bà T sang bà T1 là do trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất loại đất hằng năm khác nhưng thực tế các bên khai thống nhất vào thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đất đang là ao nuôi cá, về việc nuôi cá là theo mùa vụ, nên bà T1 nhận đất mà chưa làm thủ tục sang tên, đây là lỗi chủ quan của bà T1 nhưng không thể vì lỗi chủ quan này của bà T1 mà cho rằng hợp đồng vô hiệu. Bởi lẽ cho đến thời điểm này các bên vẫn thống nhất tiếp tục Hợp đồng vì các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền và giao đất, không phát sinh tranh chấp gì đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

Xét về việc quyền sử dụng đất tại thửa 1103 bị kê biên đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của bà T thì nhận thấy: Bà T bị khởi tố và xét xử hình sự vào năm 2015. Trong bản án hình sự đã tuyên kê biên tài sản của bà T để thi hành án, trong đó có quyền sử dụng đất mà bà T đã chuyển nhượng cho bà T1. Bà T1 cho rằng trong vụ án hình sự bà không được tham gia, nên không biết được quyền lợi của bà bị thiệt thòi. Nhận thấy việc bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 thực hiện vào năm 2012, trước khi bà T bị khởi tố hình sự do vậy không thể vì lý do bà T1 chưa chuyển tên quyền sử dụng đất mà tước bỏ quyền lợi ưu tiên của bà T1, trong khi việc chuyển nhượng giữa các bên là sự tự nguyện thỏa thuận, ngay tình và đến tại thời điểm này các bên không có tranh chấp.

Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Nhật T và bà Lê Thị Tuyết H về việc không đồng ý cho các bên tiếp tục thực hiện Hợp đồng thì nhận thấy: Ông Tvà bà H là một trong những người có quyền lợi trong bản án hình sự đối với bà T, nên ông bà cho rằng việc chuyển nhượng này là không hợp pháp nhằm trốn tránh nghĩa vụ của bà T. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay người kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về mặt hình thức lẫn nội dung như sau:

Về mặt hình thức là cấp sơ thẩm chưa đưa văn Phòng Công chứng C thành phố Cần Thơ vào tham gia tố tụng và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có một số người không có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng cấp sơ thẩm vẫn xét xử. Đối với vấn đề này thì Hội đồng xét xử xét thấy: Giữa nguyên đơn và bị đơn không

tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Phòng Công chứng C thành phố Cần Thơ, hai bên vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, các bên đã nhận đủ tiền và giao nhận đất xong. Nguyên đơn và bị đơn không khiếu nại hay có yêu cầu xem xét lại Hợp đồng đã được công chứng, Hợp đồng được ký kết vào năm 2012. Bà T bị xét xử hình sự vào năm 2015. Do vậy trong vụ kiện dân sự này việc cấp sơ thẩm không đưa văn Phòng Công chứng C thành phố Cần Thơ vào tham gia tố tụng là không vi phạm tố tụng. Đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác cấp sơ thẩm đã làm đầy đủ thủ tục tống đạt, niêm yết trước và sau khi xét xử sơ thẩm. Và họ cũng không có đơn kháng cáo, nên vấn đề người kháng cáo nêu ra tại phiên tòa hôm nay chưa đủ cơ sở để cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm về mặt tố tụng.

Về mặt nội dung: Người kháng cáo cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là nhằm tẩu tán tài sản của bà T nên yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo thi hành án. Xét thấy ở giai đoạn sơ thẩm cấp sơ thẩm cũng đã hoãn phiên tòa để các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cung cấp chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình. Nhưng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn không cung cấp được chứng cứ gì ngoài lời trình bày.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay người kháng cáo xác định là vào thời điểm nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2012 thì giữa bà T với ông Trường, bà H chưa phát sinh nợ và trong quan hệ giữa bà T với ông Trường, bà H không liên quan gì đến thửa đất này. Bà T không dùng tài sản là phần đất này để đảm bảo hay giao dịch gì với ông T bà H.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông T bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với bà T là chưa đủ cơ sở để chấp nhận. Do vậy, cấp phúc thẩm không thể thỏa mãn yêu cầu kháng cáo của ông Tvà bà H.

Xét thấy tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm, về phần án phí tuyên "Nguyên đơn bà T1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/002970 ngày 14/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt thành phố Cần Thơ." Nhưng theo phiếu thu này số tiền bà T1 nộp tạm ứng là 200.000đ. Tại quyết định số 02/2020/QĐ – SCBSBA ngày 21/02/2020, Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã sửa chữa, bổ sung lại bản án có nội dung là bà T1 được nhận lại tiền tạm ứng là 200.000đ. Nhận thấy đây là sơ suất trong khâu đánh bản án và sơ suất này không ảnh hưởng đến nội dung của vụ án,

nên cấp phúc thẩm chỉ điều chỉnh lại phần án phí đối với bà T1 theo Quyết định sửa chữa bổ sung bản án mà không phải sửa án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị nên cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét lại.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên các đương sự phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên

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

Các Điều: 5; 6; 26; 30; 35; 39; 91; 92; 147; 165; 207; 227; 228; 271; 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 122; 688; 689; 691; 692; 697; 698; 701; 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Các Điều 500; 501; 502; 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các Điều 12; 166; 170; 203 của Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;

QUYẾT ĐỊNH

Y án sơ thẩm

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Nhật T và bà Lê Thị Tuyết H.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/9/2012 – Số công chứng 418 Quyển số 02/2012/TP/CC – SCC/HĐGD, lập tại Phòng Công chứng C- thành phố Cần Thơ là hợp pháp. Dành quyền đăng ký quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T 1đối với phần đất nhận chuyển nhượng tại thửa số 1103, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.975m^2; đất tọa lạc tại Khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 482863 (số vào sổ "H" 00643) do UBND huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 02/6/2006 đứng tên bà Trần Thị Thu T.

Vị trí kích thước phần đất xác định theo bản trích đo địa chính số 07/TTKTTNMT ngày 08/01/2019 của TTKTTNMT – Thành phố Cần Thơ.

Trình tự thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất được thực hiện theo qui định của pháp luật về đất đai tại thời điểm đăng ký.

Về án phí : bị đơn bà Trần Thị Thu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T 1được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000đ theo biên lai thu tạm ứng số AA/2016/002970 ngày 14/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Về chi phí đo đạc thẩm định và định giá tài sản: Bị đơn bà Trần Thị Thu T phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc thẩm định và định giá tài sản với số tiền là 5.000.000đ. Nguyên đơn đã tạm ứng trước nên bị đơn có trách nhiệm trả lại số tiền này cho nguyên đơn.

Về án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Nhật T và bà Lê Thị Tuyết H phải chị là 300.000đ, chuyển số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ theo biên lai thu số 011811 và biên lai thu số 011812 cùng ngày 15/10/2019 do Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt đã thu sang thành án phí phúc thẩm.

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

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND TP.CT;
- TAND Q. Thốt Nốt;
- THA Q. Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đã ký

Bùi Thị Cẩm Thúy