

Bản án số: 14/2024/DS-PT

Ngày: 05 - 01 - 2024

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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Phương Loan

Bà Châu Minh Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Xuân Thủy - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Hữu Duy Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 512/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2023 về việc: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 249/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 321/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn N1. Sinh năm: 1978 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 19, đường N1 – KĐT Tài Lộc, ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Hoàng H. Sinh năm: 1970 (Có mặt).

2. Bà Phạm Thị N2. Sinh năm: 1973 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C ..

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ D Sinh năm: 1976 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C ..

2. Cục thi hành án dân sự tỉnh Cà M.

Người đại diện hợp pháp của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau: Ông Huỳnh Quốc Khải – Phó Trưởng Phòng Nghiệp vụ và Tổ chức thi hành án (Có mặt).

Địa chỉ: Số 5, đường H, khóm 8, phường 5, thành phố C, tỉnh C ..

Do có kháng cáo của: Ông Phạm Văn N1. Sinh năm: 1978.

Địa chỉ: Số 19, đường N1 – KĐT Tài Lộc, ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/12/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phạm Văn N1 trình bày:

Vào ngày 04/02/2016 ông có nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Nguyễn Hoàng H, bà Phạm Thị N2 diện tích 185m² (ngang 05m dài 37m) tọa lạc tại ấp Thanh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau thuộc một phần trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) số H301482 thửa số 583 tờ bản đồ số 6 diện tích 1.137m², giá chuyển nhượng 220.000.000đ, chỉ làm giấy tay có người làm chứng ký tên. Không lập hợp đồng theo quy định do diện tích không đủ để tách thửa. Sau khi nhận chuyển nhượng ông đã làm nhà kiên cố ở ổn định cho đến nay. Vì vậy nay ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2016 ngang 05m dài 37m giữa ông với ông Nguyễn Hoàng H, bà Phạm Thị N2.

- Tại biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Hoàng H trình bày:

Ông thừa nhận giữa vợ chồng ông là Nguyễn Hoàng H, bà Phạm Thị N2 và ông Phạm Văn N1 có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông N1 phần đất ngang 05m dài 37m đúng như ông N1 trình bày. Giá chuyển nhượng là 220.000.000đ, vợ chồng ông đã nhận đủ tiền, việc chuyển nhượng đã hoàn thành nhưng vì không đủ diện tích tách thửa nên đôi bên làm giấy tay có sự chứng kiến của những người láng giềng. Phần đất chuyển nhượng hiện do ông N1 quản lý sử dụng, giấy CNQSDĐ hiện Cục thi hành án tỉnh Cà Mau đang giữ do ông và bà N2 phải thi hành một bản án khác đã có hiệu lực pháp luật. Vì vậy nay ông đồng ý tách thửa đất trên cho ông N1 như đã thỏa thuận mua bán ngày 04/02/2016.

- Tại biên bản ngày 05/5/2023 bà Phạm Thị N2 trình bày:

Vào ngày 04/02/2016 vợ chồng bà có chuyển nhượng một phần đất ngang 05m dài 37m thuộc một phần trong giấy CNQSDĐ diện tích 1.137m² cho ông Phạm Văn N1 với giá 220.000.000đ, bà và ông H đã nhận đủ tiền, khi thỏa thuận chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, có người chứng kiến, không lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Sau khi chuyển nhượng ông N1 đã làm nhà ở cho đến nay. Vì vậy nay bà đồng ý giao phần đất đã chuyển nhượng cho ông N1 theo giấy bán đất ngày 04/02/2016.

- *Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án ông Huỳnh Quốc Khải trình bày:*

Yêu cầu Tòa án xét xử vụ án không trái với bản án phúc thẩm số 414/2020/HS-PT ngày 23/7/2020 của Tòa án cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và bản án sơ thẩm số 15/2019/HS-ST ngày 27/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau. Buộc ông Nguyễn Hoàng H

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 249/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 147, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 122, 123, khoản 2 Điều 131; 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 167, 168 Luật đất đai; Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng CNQSDD theo “Giấy bán đất” ngày 04/02/2016 ngang 05m dài 37m tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên bố “Giấy bán đất” giữa ông Phạm Văn N1 với ông Nguyễn Hoàng H, bà Phạm Thị N2 lập ngày 04/02/2016 vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn N1, bà Nguyễn Thị Mỹ Dung tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình kiến trúc trên đất để trả lại phần đất theo đo vẽ thực tế có diện tích 161,1m² tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho ông Nguyễn Hoàng H, bà Phạm Thị N2.

(kèm theo bản vẽ ngày 19/6/2023 của Công ty TNHH một thành viên tài nguyên môi trường Dâng Phong).

Buộc ông Nguyễn Hoàng H, bà Phạm Thị N2 hoàn trả cho ông Phạm Văn N1, bà Nguyễn Thị Mỹ Dung số tiền 220.000.000đ (Hai trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 06/10/2023 ông Phạm Văn N1 kháng cáo với nội dung yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng mua bán đất ngày 04/02/2016.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm chấp nhận kháng cáo của ông N1.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm ông N1 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo với lý do ngoài phần đất này ông đã làm nhà từ khi mua, ông không còn nơi nào khác để ở.

Xét kháng cáo của ông N1 thấy rằng: Giữa ông và ông H bà N2 có thoả thuận chuyển nhượng phần đất theo “Giấy bán đất” ngày 04/02/2016 ngang 05m dài 37m tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo đo vẽ thực tế có diện tích 161,1m² giá trị chuyển nhượng 220.000.000 đồng. Giấy chuyển nhượng không được công chứng chứng thực. Bản án sơ thẩm nhận định căn cứ theo điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai quy định “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất...phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản*” và theo quy định phần đất ông N1 chuyển nhượng là phần trồng lúa, chưa đủ diện tích để tách thửa. Việc nhận định của cấp sơ thẩm là có căn cứ.

Mặt khác, giữa ông N1 và bà N2 có mối quan hệ là chị em ruột, khi bà N2 bị điều tra truy tố từ thời gian năm 2018, thời điểm này ông N1 cho rằng ông không biết nên đã thực hiện việc chuyển nhượng thì ông N1 tự chịu trách nhiệm, ông N1 cung cấp giấy thoả thuận ngày 14/2/2019 (Có sửa số) cho cất nhà trên đất đã mua (BL 34) để chứng minh cho có việc chuyển nhượng, trong giấy này thể hiện ông H và bà N2 cho ông N1 và bà Dung làm nhà, có người làm chứng là ông Lam và ông Ân nhưng đến ngày 14/5/2021 mới đem đến chính quyền địa phương xác nhận chữ ký của ông Phong và ông Ân. Ông N1 cho rằng thủ tục này chính Cơ quan Thi hành án hướng dẫn nhằm để cho ông giữ lại nhà. Tuy nhiên hồ sơ không thể hiện nội dung của ông N1 trình bày và hiện nay Cơ quan Thi hành án vẫn giữ nguyên việc kê biên thi hành án nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của ông H.

[2] Bản án sơ thẩm số 15/2019/HS-ST ngày 27/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau và bản án phúc thẩm số 414/2020/HS-ST ngày 23/7/2020 của Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có hiệu lực pháp luật. Các bản án này đã kê biên phần đất của bà N2 để đảm bảo cho việc thi hành án. Do đó việc chuyển nhượng giữa ông N1 và bà N2 bị vô hiệu như bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn N1 lý do phần đất của ông N1 chuyển nhượng có đường giao thông, có điện, có cống thoát nước thuộc diện quy hoạch khu dân cư. Như phân tích trên không có cơ sở chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[4] Các Quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết, phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Phạm Văn N1 phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng. Ông Phạm Văn N1 đã dự nộp tạm ứng án phí được chuyển thu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn N1.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 249/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng CNQSDĐ theo “Giấy bán đất” ngày 04/02/2016 ngang 05m dài 37m tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên bố “Giấy bán đất” giữa ông Phạm Văn N1 với ông Nguyễn Hoàng H, bà Phạm Thị N2 lập ngày 04/02/2016 vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn N1, bà Nguyễn Thị Mỹ Dung tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình kiến trúc trên đất để trả lại phần đất theo đo vẽ thực tế có diện tích 161,1m² tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cho ông Nguyễn Hoàng H, bà Phạm Thị N2.

(kèm theo bản vẽ ngày 19/6/2023 của Công ty TNHH một thành viên tài nguyên môi trường Dâng Phong).

Buộc ông Nguyễn Hoàng H, bà Phạm Thị N2 hoàn trả cho ông Phạm Văn N1, bà Nguyễn Thị Mỹ Dung số tiền 220.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi triệu đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch: Ông Phạm Văn N1 phải chịu 300.000 đồng. Ngày 24/02/2023 ông N1 đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002900 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau nên được đối trừ chuyển thu sung quỹ nhà nước.

Án phí phúc thẩm ông Phạm Văn N1 phải chịu 300.000 đồng. Đã dự nộp theo biên lai thu số 0008451 ngày 12/10/2023 tại Chi Cục Thi hành án thành phố Cà Mau được chuyển thu.

Các Quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 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.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân TP Cà Mau;;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

(đã ký)

Hoàng Thị Hải Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Thị Hải Hà

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân TP Cà Mau;;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án卷.

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

Hoàng Thị Hải Hà

