

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 419 /2023/DS-PT

Ngày 14 –12– 2023

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng

thành quả lao động, hợp đồng thuê nhà,

đất và hợp đồng vay tài sản

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 Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Ông Dương Hùng Quang

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - 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 14 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 393/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động, hợp đồng thuê nhà, đất và hợp đồng vay tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 261/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Minh H (tên gọi khác: T), sinh năm 1986(có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp D, xã T, huyện N, tỉnh C ..

- Bị đơn: Ông Phạm Văn T1, sinh năm: 1970.

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã T, huyện N, tỉnh C ..

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Văn T1: Ông Trần Chi L, sinh năm 1975; Địa chỉ cư trú: ấp 1, xã H, huyện N, tỉnh C (Văn bản uỷ quyền ngày 04 tháng 01 năm 2023, có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân xã Tân Ân T3, huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện N, tỉnh C.

2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã T, huyện N, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Ông Ngô Minh H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Ngô Minh H trình bày: Vào ngày 16/5/2020, ông và ông T1 có xác lập hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động và chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất, nội dung ông T1 chuyển nhượng cho ông phần đất có chiều ngang 05m, dài 30m, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện N, tỉnh C . với giá 30.000.000 đồng, ông đã giao đủ tiền cho ông T1. Khi ký hợp đồng có vợ ông T1 là bà Nguyễn Thị T2 và người làm chứng là bà Mã Thị Tiểu và ông Lê Văn Dương chứng kiến cùng ký tên. Hợp đồng chuyển nhượng chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Cũng vào ngày 16/5/2020, ông cho vợ chồng ông T1 thuê lại nhà và phần đất nêu trên, thời hạn thuê là 01 năm từ ngày 16/5/2020 đến ngày 16/5/2021, giá thuê 5.000.000 đồng/năm. Vợ chồng ông T1 đã thanh toán tiền thuê nhà, đất 01 năm. Từ ngày 16/5/2021 đến nay vợ chồng ông T1 không trả tiền thuê nhà và đất cũng như không trả nhà và đất cho ông.

Nay ông yêu cầu ông T1 trả nhà và đất theo hợp đồng thuê ngày 16/5/2020 và tiền thuê nhà còn nợ tính từ ngày 16/5/2021 đến ngày 16/12/2022 là 19 tháng với số tiền 7.916.000 đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, ông Trần Chi L trình bày: Vào ngày 16/5/2020, ông T1 có vay của ông H số tiền 30.000.000 đồng, không thoả thuận thời hạn thanh toán, lãi suất 9%/tháng, ông T1 đã đóng lãi được 01 năm. Từ ngày 16/5/2021 đến nay, ông T1 không đóng lãi. Sau đó hai bên gặp nhau chốt lại tiền vốn vay còn nợ 30.000.000 đồng nên ông H yêu cầu ông T1 xác lập hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động và chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất với giá chuyển nhượng 30.000.000 đồng để che giấu hợp đồng vay. Ông T1 xác định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là của ông nhưng thực tế không có việc chuyển nhượng nhà và đất. Nay ông T1 không đồng ý trả nhà và đất theo yêu cầu của ông H vì hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất là giả tạo. Nay yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động và chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất ngày 16/5/2020 và hợp đồng cho thuê nhà và đất ngày 16/5/2020 và đồng ý trả tiền vốn vay 30.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 16/5/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Người đại diện của Ủy ban nhân dân xã T trình bày: Việc ông T1 chuyển nhượng phần đất cho ông H vào ngày 16/5/2020 là do hai bên tự thực hiện, không yêu cầu UBND xã chứng thực hợp đồng nên UBND xã không phát hiện việc chuyển nhượng. Phần đất ngang 05m dài 30m thuộc quyền quản lý của UBND xã. Đối với phần đất này người sử dụng đất chưa thực hiện kê khai đăng ký đất đai nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp này, căn cứ khoản 1 Điều 88 Luật đất đai về điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất, ông T1 chưa đáp ứng các điều kiện theo quy định nên việc thực hiện các quyền về chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ không được pháp luật thừa nhận.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh H về việc yêu cầu ông Phạm Văn T1 trả nhà, đất và tiền thuê nhà.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn T1 đối với ông Ngô Minh H.

Tuyên bố: Hợp chuyển nhượng thành quả lao động và chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất ngày 16/5/2020 giữa ông Ngô Minh H và ông Phạm Văn T1 vô hiệu; hợp đồng cho thuê nhà và đất ngày 16/5/2020 giữa ông Ngô Minh H và ông Phạm Văn T1 vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Ngô Minh H số tiền 43.497.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/8/2023, ông Ngô Minh H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng buộc ông T1 có nghĩa vụ giao cho ông H giao trả lại phần đất ngang 05m x 30m và tiền thuê 7.916.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ngô Minh H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên tòa:

Nguyên đơn, ông Ngô Minh H tranh luận: Đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng là thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn. Ông T1 chuyển nhượng đất cho ông là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Ông Dương là do ông T1 nhờ qua ký tên. Không có thỏa thuận về vấn đề mô mã.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn, ông Trần Chi L tranh luận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo. Giá trị chuyển nhượng không đúng giá thị trường. Giá trị hợp đồng bằng 1/5 giá thị trường. Ông Lê Văn Dương chứng kiến xác định chỉ cầm cố đất. Phần đất tranh chấp chưa đủ điều kiện chuyển nhượng. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Minh H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 34/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Ngô Minh H, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động và chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất ngày 16 tháng 5 năm 2020 không được công chứng, chứng thực và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền là vô hiệu về hình thức.

[2] Phần đất các đương sự thỏa thuận chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vẫn do Ủy ban nhân dân xã T quản lý (BL 67) nên ông Phạm Văn T1 chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Hơn nữa, trên đất có ngôi mộ cha ông T1 nhưng khi

chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H và ông T1 không đề cập đến ngôi mộ này. Tại biên bản làm việc với ông Nguyễn Minh Dương, và những người ở khu vực đất tranh chấp thì giá trị thị trường phần đất tranh chấp vào thời điểm năm 2020 là 30.000.000 đồng/m ngang. Như vậy 5m ngang giá 150.000.000 đồng nhưng tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 16 tháng 5 năm 2020 có giá trị chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, trong khi sau thời gian chuyển nhượng thì ông T1 vẫn đầu tư cải tạo trên đất nhưng ông H vẫn không có ý kiến gì. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông T1 là vô hiệu.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H thừa nhận ông H biết phần đất này không được chuyển nhượng vì ông có lại chính quyền áp thì áp xác định đất này chưa được phép chuyển nhượng. Do phần đất tranh chấp vẫn thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã T là không thuộc đối tượng giao dịch dân sự. Án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo là có căn cứ.

[4] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa là phù hợp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Minh H phải chịu số tiền 300.000 đồng, có nộp tạm ứng 300.000 đồng; được chuyển thu án phí.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Minh H (tên gọi khác:T).

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2023/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh H kiện đòi ông Phạm Văn T1 trả nhà, quyền sử dụng đất và tiền thuê nhà.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn T1 đối với ông Ngô Minh H tuyên bố hợp đồng vô chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà và hợp đồng thuê nhà vô hiệu và đồng ý trả vốn lãi cho ông H.

Tuyên bố: Hợp chuyển nhượng thành quả lao động và chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất ngày 16/5/2020 và hợp đồng cho thuê nhà, đất ngày 16/5/2020 giữa ông Ngô Minh H và ông Phạm Văn T1 vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Ngô Minh H số tiền 43.497.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền trên thì người phải thi hành án còn chịu khoản lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Minh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí có giá ngạch 396.000 đồng. Ông Hiếu có nộp tạm ứng án phí số tiền 600.000 đồng theo biên lai thu số 0020256 ngày 20 tháng 12 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiến được đối trừ, ông H tiếp tục nộp số tiền 96.000 đồng.

Ông Phạm Văn T1 phải chịu số tiền 2.175.000 đồng. Ông T1 có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0020316 ngày 15 tháng 02 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiến được đối trừ, ông T1 tiếp tục nộp số tiền 1.875.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô Minh H phải chịu 300.000 đồng; ngày 30/8/2023 ông H có nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0020577 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiến, tỉnh Cà Mau được chuyển thu án phí.

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, 7a, 7b 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.

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 Ngọc Hiến;
- Chi cục THADS huyện Ngọc Hiến;
- 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**

Đặng Minh Trung