

Bản án số: 190/2018/DS-PT

Ngày: 15 – 10 – 2018

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:

Ông Huỳnh Văn Yên

Ông Huỳnh Văn Út

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Len là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Dẽ - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 164/2018/TLPT-DS ngày 24 tháng 8 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 147/2018/DS-ST ngày 11/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 237/2018/QĐ-PT ngày 06 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Ông Tô Văn S, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trần Thị K, sinh năm 1974 (vắng mặt)

2. Ông Hồ Văn C, sinh năm 1976 (không triệu tập)

3. Bà Phan Thị Bé H, sinh năm 1976 (không triệu tập)

Cùng địa chỉ: ấp Công T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

4. Chị Huỳnh Thị M, sinh năm 1982 (có mặt)

5. Anh Đặng Văn K, sinh năm 1982 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

6. Bà Dương Thị C, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp C, xã H, huyện N, tỉnh Cà Mau.

7. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Cà Mau (không triệu tập)

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

8. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau (không triệu tập)

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Minh T và bà Dương Thị C thống nhất trình bày:

Vào ngày 12/10/2015, ông bà có nhận thế chấp của ông S và bà K 02 phần đất liền kề có diện tích là 2.925,8 m² và 4.392,4 m², tọa lạc ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau với giá là 100.000.000 đồng bao gồm cả căn nhà cấp 4. Đến ngày 20/12/2015, ông S và bà K làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hai phần đất trên và nhà cho ông bà với giá là 395.000.000 đồng nhưng không có xác nhận, công chứng của cơ quan có thẩm quyền, ông bà cũng đã giao đủ tiền cho ông S và bà K. Sau đó, ông T cùng với ông S đến Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện C để trả nợ cho ông S, bà K. Ông S đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông S cho ông bà quản lý cho đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng 02 tháng, ông bà có cho anh H thuê đất 01 năm 06 tháng để canh tác nuôi tôm. Đến ngày 09/3/2017, các bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng L. Sau đó, ông bà biết được phần đất này đã có quyết định kê biên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Hiện tại, phần đất này ông đang cho vợ chồng anh Đặng Văn K thuê để canh tác nuôi tôm. Nay ông bà yêu cầu ông S và bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng cách làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông bà theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký vào ngày 09/3/2017.

Bị đơn ông Tô Văn S và bà Trần Thị K thống nhất trình bày:

Ông bà thống nhất theo lời trình bày của ông T và bà C. Vào ngày 12/10/2015, ông bà có thế chấp cho ông T và bà C hai phần đất nêu trên với giá là 100.000.000 đồng. Đến ngày 20/12/2015, ông bà làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ hai phần đất trên và bao gồm cả căn nhà cho ông T và bà C với giá là 395.000.000 đồng, trong đó giá đất là 200.000.000 đồng, giá căn nhà là 195.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng, ông bà với ông T, bà C cùng ký tên trong hợp đồng nhưng không có công chứng theo quy định. Đến ngày 09/3/2017, ông bà với ông T, bà C mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng L. Ông bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất và nhà từ ông T và bà C. Ông bà không hay biết việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện C ra quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản để thi hành án đối với khoản tiền 273.647.000 đồng mà ông bà nợ ông Hồ Văn C và bà Phan Thị Bé H. Nay ông bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông T và bà C.

Bà Phan Phương A là đại diện của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C trình bày:

Hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đang thụ lý thi hành án bản án số 191/201/DS-ST ngày 28/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện C, người được thi hành án là ông Hồ Văn C và bà Phan Thị Bé H, người phải thi hành án là ông Tô Văn S và bà Trần Thị K, số tiền phải thi hành án là 273.647.000 đồng. Sau khi nhận đơn yêu cầu thi hành án thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã làm các thủ tục theo quy định của pháp luật, ra quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản của ông S và bà K để thi hành án, có thông báo trên báo Pháp luật. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C áp dụng biện pháp bảo đảm bằng quyết định về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với tài sản của ông S và bà K. Nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đề nghị Tòa án nhân dân huyện C tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2017 có công chứng số 002281, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Tô Văn S (bên chuyển nhượng) với ông Nguyễn Minh T cùng vợ là bà Dương Thị C (bên nhận chuyển nhượng) vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn C và bà Phan Thị Bé H thống nhất trình bày:

Theo bản án có hiệu lực pháp luật số 191/2016/DSST ngày 28/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện C buộc ông S và bà K trả cho ông bà số tiền 273.674.000 đồng, ông bà yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện C thi hành khoản tiền nêu trên. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tiến hành thủ tục kê biên toàn bộ tài sản nhà và đất của ông S, bà K nhưng đến ngày 09/3/2017, ông S và bà K lại lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà C được Văn Phòng Công chứng Huỳnh Thắng L công chứng là không đúng theo quy định pháp luật. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên có dấu hiệu tẩu tán tài sản để trốn nghĩa vụ thi hành án. Do ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C và bà H nên ông bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2017 có công chứng số 002281, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Tô Văn S với ông Nguyễn Minh T, bà Dương Thị C vô hiệu. Ông bà không yêu cầu các bên còn lại phải bồi thường thiệt hại, tổn thất cho ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Văn K trình bày:

Vào ngày 06/3/2017, anh và vợ là Huỳnh Thị M có lập hợp đồng thuê phần đất của ông T tọa lạc ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau với giá là 36.000.000 đồng, thời hạn thuê là 05 năm, anh chị đã giao đủ tiền cho ông T. Hợp đồng thuê đất có hai bên ký tên nhưng không có xác nhận, công chứng của cơ quan có thẩm quyền. Đến tháng 9 năm 2017, vợ chồng anh chị có cất 01 nhà căn nhà sàn trên phần đất thuê bằng cây lá địa phương để ở, trị giá căn nhà khoảng 15.000.000 đồng. Khi thuê đất anh chị không biết là đất có tranh chấp. Sau khi thuê đất, anh chị có cải tạo đất để nuôi tôm, cua và sò huyết. Đối với hợp đồng thuê đất giữa anh chị với ông T thì anh chị không yêu cầu Tòa án giải quyết, nếu sau này có tranh chấp thì anh chị khởi kiện thành vụ kiện khác. Hiện tại sống trên phần đất này có vợ chồng anh chị và 02 người con là Đặng Ái D sinh năm 2008 và Đặng Thảo V

sinh năm 2014. Các con của anh chị còn nhỏ không có đóng góp gì có liên quan đối với hợp đồng thuê đất và căn nhà cất trên đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:147/2018/DS-ST ngày 11/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 124, 131, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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.

Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Minh T, bà Dương Thị C đối với ông Tô Văn S và bà Trần Thị K về việc buộc ông S và bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phải thực hiện việc chuyển tên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Tô Văn S sang cho ông Nguyễn Minh T đứng tên.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, ông Hồ Văn C và bà Phan Thị Bé H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2017 đã được Văn phòng Công chứng Huỳnh Thắng L công chứng số 002281, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Tô Văn S (bên chuyển nhượng) với ông Nguyễn Minh T cùng vợ là bà Dương Thị C (bên nhận chuyển nhượng) vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Minh T, bà Dương Thị C trả lại cho ông Tô Văn S và bà Trần Thị K 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Tô Văn S đứng tên bao gồm giấy số AO 908095 và giấy số AO 908096 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 17/3/2009; đồng thời trả cho ông S và bà K 02 phần đất có tổng diện tích theo đo đạc thực tế M1M2M3M4M5M6M7M8M1 là 8050,1m², có tứ cận như sau:

Phía Đông cạnh M2M3M4 giáp đất ông Nguyễn Văn Gi;

Phía Tây cạnh M5M6M7M8M1 giáp Kênh Cả Đ – Quốc Lộ 1A;

Phía Nam cạnh M4M5 giáp đường lộ bê tông – đất ông Nguyễn Văn Gi;

Phía Bắc cạnh M1M2 giáp đất ông Huỳnh Văn Nh.

Phần đất tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Buộc ông Tô Văn S và bà Trần Thị K trả lại cho ông Nguyễn Minh T và bà Dương Thị C số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm: buộc ông Nguyễn Minh T, bà Dương Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng, án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 10.000.000 đồng, tổng cộng là 10.300.000 đồng, trừ số tiền tạm ứng án phí ông T dự nộp là 9.875.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003523 ngày 16 tháng 5 năm 2017, ông T phải nộp tiếp số tiền 425.000 đồng. Ông Tô Văn S, bà Trần Thị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 10.000.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, ông Hồ Văn C và bà Phan Thị Bé H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông C và bà H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí cho yêu cầu độc lập là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003844 ngày 09 tháng 10 năm 2017.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo bản án theo luật định.

Ngày 25/7/2018 Viện kiểm sát nhân dân huyện C kháng nghị với nội dung theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 thì các đương sự không phải chịu án phí dân sự có giá ngạch nên đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không buộc vợ chồng ông S và vợ chồng ông T phải chịu án phí dân sự có giá ngạch.

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

Về việc tuân theo pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

Xét giữa nguyên đơn và bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập sau thời gian có Quyết định cưỡng chế kê biên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C là trái với quy định của pháp luật, trái với Điều 6 của hợp đồng (phần cam đoan của các bên) đã được công chứng. Phần đất này đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện C ra quyết định cưỡng chế kê biên nhưng các bên vẫn thực hiện việc chuyển nhượng là giao dịch dân sự giả tạo nhằm tránh thực hiện nghĩa vụ với bên thứ ba. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2017 đã được Văn phòng Công chứng Huỳnh Thắng L công chứng số 002281, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Tô Văn S (bên chuyển nhượng) với ông Nguyễn Minh T cùng vợ là bà Dương Thị C (bên nhận chuyển nhượng) vô hiệu là có căn cứ.

[2] Tuy nhiên trên phần đất ông S chuyển nhượng cho ông T, ông T đã cho vợ chồng anh K thuê, quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, mặc dù anh K không có

đơn yêu cầu độc lập nhưng phần đất anh K đang quản lý, sử dụng, có làm nhà trên phần đất này nhưng cấp sơ thẩm không tuyên buộc anh K tháo dỡ di dời nhà để giao lại phần đất cho ông S và bà K nên bản án không có khả năng thi hành án khi án có hiệu lực vì mối quan hệ chuyển nhượng cầm cố giữa vợ chồng ông T, vợ chồng ông S và vợ chồng anh K có liên quan với nhau. Trong trường hợp này nếu cấp sơ thẩm có ghi rõ ý kiến của anh K là không tranh chấp, không khởi kiện, đồng ý giao đất cho ai thắng kiện, mặc dù có ảnh hưởng trực tiếp quyền lợi của vợ chồng anh K thì vẫn buộc được nghĩa vụ của anh K, anh K vẫn có quyền khởi kiện vợ chồng ông T để yêu cầu vợ chồng ông T thanh toán lại hợp đồng thuê đất.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm giữa ông T và anh K, chị M không thỏa thuận được việc anh K, chị M tháo dỡ nhà, giao đất cũng như thanh toán số tiền liên quan đến hợp đồng thuê đất nên bản án sơ thẩm không thể thi hành án được, cần hủy án sơ thẩm. Do hủy án sơ thẩm nên không xem xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

Án phí dân sự phúc thẩm các đương sự không phải chịu do Viện kiểm sát kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 11 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 147/2018/DS-ST ngày 11/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện C.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau để thụ lý xét xử lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự sơ thẩm giữ lại để giải quyết vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Minh T, bà Dương Thị C, ông Tô Văn S và bà Trần Thị K không phải chịu.

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 C;
- Chi cục THADS huyện C;
- 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**

Đã ký

Hoàng Thị Hải Hà

