

Bản án số: 180/2019/DS-PT

Ngày: 17/5/2019

V/v: tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với
đất, kiện đòi tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hồng

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Kim Cù

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Th ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thùy Dung, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2019, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 155/2019/TLPT-DS ngày 26 tháng 3 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, kiện đòi tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 119/2019/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1971;

Bà Nguyễn Mỹ H, sinh năm 1972;

Cùng cư trú tại: Số nhà 52B3, khu phố 4, phường P K, thành phố B T, tỉnh B T; vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Dương Văn H1, sinh năm 1978;

Trú tại: Ấp A Ph, xã An Th, huyện M C N, tỉnh B T.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1980; trú tại: Ấp Ph1 L, xã B1 K1 Đ, huyện M C N, tỉnh B T; là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 02 năm 2019; có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Chị Nguyễn Hoàng Ngọc Th, sinh năm 1993;

Trú tại: Số nhà 52B3, khu phố 4, phường P K, thành phố B T, tỉnh B T; vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Ngô Minh Nh, sinh năm 1980;

Trú tại: Ấp L1 H2, xã G L1, huyện Ch Th, tỉnh B T.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Ngô Minh Nh: Bà Võ Thị Hồng T1, sinh năm 1979; trú tại: Số nhà 58A9, khu phố 1, phường P T2, thành phố B T, tỉnh B T; là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 5 năm 2019; có mặt.

3.3. Ủy ban nhân dân tỉnh B T;

Địa chỉ: Số 7, đường C1 M T3 8, phường 3, thành phố B T, tỉnh B T.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh B T: Ông Cao Văn Trọng – Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh B T; là người đại diện theo pháp luật; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt đề ngày 09/4/2019.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Dương Văn H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngô Minh Nh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/5/2017 của ông C, bà H (BL05); bản tự khai ngày 19/7/2017 (BL 40) của người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà H là ông Nguyễn Bảo Q trình bày:

Vào ngày 23/01/2017, vợ chồng ông C, bà H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) với ông Dương Văn H1 có nội dung ông C, bà H chuyển nhượng cho ông H1 một phần đất diện tích 55,4m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại phường P K, thành phố B T, tỉnh B T. Hai bên xác định đây là hợp đồng giả cách nên vợ chồng bà H, ông C ký hợp đồng tại quán cà phê H2 S, ký trước mặt ông Tr Ng, lúc này không có mặt ông H1, ông Ng nói ký hợp đồng xong ông H1 mới cho ông C, bà H vay tiền, nhưng sau khi ký hợp đồng ông H1 không trả tiền mua đất cho ông C, bà H cũng như không cho ông bà vay tiền.

Đây là hợp đồng giả cách bởi vì trên thửa đất số 196, tờ bản đồ số 30 nêu trên ngoài phần đất ra còn có một căn nhà của ông C, bà H, số nhà là 52B3 nhưng ông C, bà H không có chuyển nhượng nhà này cho ông H1 và cũng không có nhận số tiền bán đất là 700.000.000 đồng theo như thỏa thuận trong hợp đồng. Cùng ngày 23/01/2017, ông C, bà H và ông H1 còn ký một văn bản thỏa thuận là ông H1 cho ông C, bà H trả tiền sau 04 tháng thì hai bên sẽ hủy HĐCNQSDĐ nhưng sau đó ông H1 không giao tiền cho ông C, bà H.

Ông C, bà H yêu cầu Tòa án hủy HĐCNQSDĐ giữa ông C, bà H với ông H1 đối với phần đất có diện tích 55,4m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại phường P K, thành phố B T, tỉnh B T.

Đối với yêu cầu phản tố của ông H1 về việc yêu cầu ông C, bà H giao trả đất và căn nhà gắn liền với đất tại thửa 196, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại phường P K, thành phố B T, tỉnh B T cho ông H1 thì ông C, bà H không đồng ý giao.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nh về việc yêu cầu ông C, bà H tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ giữa ông Nh với ông C, bà H vào ngày 15/7/2016 đối với

căn nhà và đất tại phần đất thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại phường P K, thành phố B T, tỉnh B T thì ông C, bà H đồng ý tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ với ông Nh.

Tại bản tự khai ngày 05/7/2017 (BL30); đơn phản tố ngày 08/8/2018 (BL190), đơn phản tố bổ sung ngày 12/10/2018 (BL 268) của bị đơn ông Dương Văn H1 cùng những lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa của người đại diện theo ủy quyền của ông H1 là ông Tr1 trình bày:

Ngày 23/01/2017, ông H1 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C, bà H quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là một căn nhà cấp 4 có diện tích 56,8m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại phường P K, thành phố B T. Hai bên ký kết hợp đồng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn M2, địa chỉ: số 01, ấp Ch, xã Mỹ Th, huyện G Tr2, tỉnh B T. Sau khi thực hiện xong hợp đồng, phương thức thanh toán theo Điều 2 của hợp đồng, ông H1 nhận nhà và đất thửa số 196, tờ bản đồ số 30 và làm thủ tục chuyển quyền.

Ngày 14/4/2017, ông H1 được UBND thành phố B T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CH870349 thửa số 196, tờ bản đồ số 30 diện tích 56,8m², trong đó mục đích sử dụng đất ở đô thị là 55,4m², đất trồng cây lâu năm là 1,4m², ông H1 đồng ý cho ông C, bà H được ở trên phần đất này với thời hạn 04 tháng kể từ ngày 23/01/2017, nhưng đến thời hạn giao nhà và đất thì ông C, bà H không giao nhà và đất cho ông H1 nên ông H1 yêu cầu ông C, bà H phải giao trả nhà và đất cho ông H1 theo diện tích đo đạc thực tế là 58m² thuộc thửa số 196, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại phường P K, thành phố B T. Theo yêu cầu của ông C, bà H, chị Th về việc hủy HĐCNQSDĐ thì ông H1 không đồng ý vì phần đất và nhà này ông H1 đã mua và đã giao tiền cho ông C, bà H xong.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 13/8/2018 (BL 220) của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Hoàng Ngọc Th cùng những lời khai của người đại diện theo ủy quyền của chị Th là ông Q trình bày:

Ngày 23/01/2017, ông C và bà H là cha mẹ của chị có ký HĐCNQSDĐ cho ông H1 để chuyển nhượng cho ông H1 thửa đất số 196, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại phường P K, thành phố B T nhưng ông H1 chưa giao trả tiền cho cha mẹ chị, mục đích lập hợp đồng này là để cha mẹ chị được ông H1 cho vay số tiền 700.000.000 đồng, nhưng ông H1 không cho cha mẹ chị vay số tiền này. Nay chị yêu cầu Tòa án hủy HĐCNQSDĐ giữa cha mẹ chị và ông H1 với lý do đất này cấp cho hộ trong đó có tên chị nhưng khi ký kết HĐCNQSDĐ không có chị ký tên, ông H1 không có nhận nhà và đất cũng như chưa đưa tiền mua đất cho cha mẹ chị.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 02/4/2017 (BL 163) của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngô Minh Nh, bản tự khai ngày 16/8/2018 (BL195) người đại diện theo ủy quyền của ông Nh là ông Lưu Hồng Ph trình bày:

Ngày 15/7/2016, ông Nh có nhận chuyển nhượng của ông C, bà H một phần đất và nhà tại số nhà 52B3, khu phố 4, phường P K, thành phố B T, tỉnh B T với giá 1.000.000.000 đồng, hai bên làm HĐCNQSDĐ bằng văn bản nhưng chưa công chứng, chứng thực, ông Nh đã trả đủ tiền cho ông C, bà H, đồng thời nhận nhà và đất vào ngày 15/7/2016.

Sau khi ký HĐCNQSDĐ, ông C, bà H xin thuê lại của ông Nh căn nhà 52B3, khu phố 4, phường P K để ở, giá thuê là 1.000.000 đồng/tháng, thời gian thuê là 02 năm.

Nay ông Nh yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của HĐCNQSDĐ ngày 15/7/2016 giữa ông Nh với ông C, bà H về việc chuyển nhượng thửa đất số 196, tờ bản đồ số 30 và căn nhà số 52B3, khu phố 4, phường P K, đồng thời yêu cầu ông C, bà H giao trả nhà và đất nêu trên cho ông Nh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND tỉnh B T có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 02/2019/DS-ST ngày 21/01/ 2019 của Tòa án nhân dân thành phố B T, tỉnh B T đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 100, Điều 106, Điều 166, 167, 170, 188, 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005, các Điều 117, 119, 120, 122, 129, 131, 132, 166, khoản 2 Điều 468, Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 1 điều 122 Luật Nhà ở năm 2014.

Căn cứ các Điều 26, 35, 36, 39, 144, 147, 157, 158, 163, 164, 165, 166, 200, 201, 202, khoản 1 Điều 227, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điểm a, b khoản 3 Điều 27 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 Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H, yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Hoàng Ngọc Th về việc “Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H với ông Dương Văn H1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2017 giữa ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H và ông Dương Văn H1 đối với phần đất có diện tích 55,4m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại phường P K, thành phố B T vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H phải hoàn trả cho ông Dương Văn H1 số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dương Văn H1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H giao nhà và đất có diện tích 58m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại phường P K, thành phố B T, tỉnh Bến Tre.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân tỉnh B T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Dương Văn H1 phần đất có diện tích đất là 56,8m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 30, có số phát hành CH 870349, số vào sổ cấp giấy CS04537, mục đích sử dụng đất ở đô thị 55,4m², đất trồng cây lâu năm 1,4m² tại phường P K, thành phố B T.

Ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất 196, tờ bản đồ 30 theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Ngô Minh Nh về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2016, hợp đồng thuê nhà ngày 16/7/2016 giữa ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H với ông Nguyễn Ngô Minh Nh đối với phần đất có diện tích 55,4m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 30, tại phường P K, thành phố B T vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H phải hoàn trả cho ông Nguyễn Ngô Minh Nh số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự, quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 31/01/2019, bị đơn ông Dương Văn H1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 02/02/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngô Minh Nh kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Văn H1 là ông Nguyễn Văn M1 vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét buộc ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Mỹ H giao trả nhà và đất thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại phường P K, thành phố B T, tỉnh B T cho ông H1. Đối với ông Nguyễn Ngô Minh Nh cũng giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận HĐCNQSDĐ ngày 15/7/2016 giữa ông với ông Nguyễn Ngọc C, bà Nguyễn Mỹ H.

Ông Nguyễn Ngọc Chí, bà Nguyễn Mỹ Hạnh, chị Nguyễn Hoàng Ngọc Th và Ủy ban nhân dân tỉnh B T vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nên không có ý kiến trình bày.

Kiểm sát viên phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên xử theo hướng không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Dương Văn H1 và không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngô Minh Nh, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố B T.

NHỊ ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của bị đơn ông Dương Văn H1, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngô Minh Nh và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, Tòa án đã có đề cập đến nghĩa vụ thi hành án của ông C, bà H đối với các bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật phải thi hành, cụ thể là tại các bản án do Tòa án nhân dân thành phố B T xét xử số 27/2017/DS-ST ngày 08/6/2017; 28/2017/DS-ST ngày 08/6/2017; 32/2017/DS-ST ngày 27/6/2017; 33/2017/DS-ST ngày 30/6/2017; 36/2017/DS-ST ngày 07/7/2017; 37/2017/DS-ST ngày 10/7/2017; 40/2017/DS-ST ngày 17/7/2017; 41/2017/DS-ST ngày 17/7/2017 cùng nhiều quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đã có hiệu lực pháp luật, theo đó thì bà H, ông C phải trả tiền cho các đương sự trong các vụ án này. Tại công văn số 1103/TB. CCTHADS ngày 26/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B T cho rằng đã ra quyết định cưỡng chế thi hành án đối với ông C, bà H bằng biện pháp kê biên xử lý tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông C, bà H để bảo đảm việc thi hành án cho tổng cộng có 91 người được thi hành án, tuy nhiên việc cưỡng chế thi hành án đang bị tạm dừng do đất có tranh chấp.

Xét thấy, mặc dù tài sản tranh chấp trong vụ án này không phải là tài sản mà Chi cục thi hành án dân sự thành phố B T đã ra quyết định kê biên để cưỡng chế thi hành án nhưng tài sản này khi được giải quyết sẽ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những người được thi hành án. Bản án sơ thẩm cũng có nhận định nếu ghi nhận sự tự nguyện của ông C, bà H và ông Nh về việc chuyển nhượng tài sản là căn nhà, đất của bà H, ông C sang cho ông H1 thì quyền lợi của các đương sự này bị ảnh hưởng.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại không đưa những người này vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem họ có đồng ý hay không đồng ý đối với thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà H với ông Nh, là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Đây là thiếu sót nghiêm trọng của cấp sơ thẩm mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên phải hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

[2] Xét đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B T tại phiên tòa là trái với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên các đương sự không phải chịu án phí. Trả lại cho ông H1 và ông Nh số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 21/01/ 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh B T.

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh B T giải quyết lại vụ án theo theo thủ tục sơ thẩm.

2. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho ông Dương Văn H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000975 ngày 01/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B T, tỉnh B T.

Trả lại cho ông Nguyễn Ngô Minh Nh số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000979 ngày 14/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B T, tỉnh B T.

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

Nơi nHI:

- VKSND tỉnh B T.
- TAND thành phố B T.
- Chi cục THADS thành phố B T.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án, Văn phòng, Phòng KTNV&THA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thế Hồng