

Bản án số: 04/2024/DS-PT

Ngày: 03/01/2024

V/v tranh chấp liên quan đến
tài sản bị cưỡng chế thi hành án**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 Châu Minh Hoàng**Các Thẩm phán:** Bà Hoàng Thị Hải Hà

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Chơn - 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 Bùi Trung Biên - Kiểm sát viên.

Ngày 03 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 435/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2023 về việc: “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 310/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 315/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Bích L, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm 1, thị t, huyện T, tỉnh C ..

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện T, tỉnh C ..

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 1, thị t, huyện T, tỉnh C ..

2. Ông Vũ Thanh V (Vũ Bắc V), sinh năm: 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm 1, thị t, huyện T, tỉnh C ..

3. Ông Lưu Công T2, sinh năm 1958 (có mặt).

4. Bà Trần Ngọc Đ, sinh năm 1960 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện T, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Bích L là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Bích L trình bày:*

Do trước đây ông C có mượn bà số tiền khoảng 100.000.000 đồng và không có khả năng thanh toán nên ngày 25/8/2018 ông Nguyễn Văn C có chuyển nhượng cho bà phần đất diện tích 2.805,9m² (trong đó có 300m² đất thổ cư), tọa lạc tại ấp Kinh Chùa, xã Trần Hợi, huyện Trần Văn Thời với giá sang nhượng là 100.000.000 đồng. Khi sang nhượng có làm giấy sang nhượng có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Trần Hợi, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Khi sang nhượng bà không có giao tiền mà đối trừ với số tiền ông C mượn trước đây, ông C có làm biên nhận số tiền của bà. Sau khi làm giấy sang nhượng đất của ông C thì do có tranh chấp ranh với ông Lưu Văn Trọng nên bà và ông C chưa đi làm thủ tục chuyển tên cho bà. Sau khi nhận chuyển nhượng bà tiếp tục giao cho ông C làm 01 năm, sau đó ông C đi Bình Dương làm nên bà lấy lại phần đất để quản lý và sử dụng cho đến nay. Phần đất ông C chuyển nhượng cho bà chính là phần đất hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời đang cưỡng chế kê biên để thi hành Bản án DSPT số 297/2019/DS-PT ngày 08/11/2019 của TAND tỉnh Cà Mau (phần đất đã chia cho ông C). Bà xác định bà nhận chuyển nhượng đất của ông C trước thời điểm Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau ban hành Bản án DSPT số 297/2019/DS-PT ngày 08/11/2019. Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ sang nhượng đất ngày 25/8/2018, đồng thời buộc ông Nguyễn Văn C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà, ngoài ra bà không yêu cầu gì khác.

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:*

Ông thừa nhận ngày 25/8/2018 ông có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Bích L phần đất diện tích 2.805,9m² (trong đó có 300m² đất thổ cư), tọa lạc tại ấp Kinh Chùa, xã Trần Hợi, huyện Trần Văn Thời với giá sang nhượng là 100.000.000 đồng. Khi sang nhượng có làm giấy sang nhượng có xác nhận của trưởng ấp. Ông thừa nhận có viết và ký tên vào giấy sang nhượng đất và biên nhận như bà L cung cấp cho Tòa án. Hiện trạng, kích thước phần đất hiện nay không có thay đổi gì so với thời điểm xét xử phúc thẩm tại Bản án DSPT số 297/2019/DS-PT ngày 08/11/2019 của TAND tỉnh Cà Mau, phần đất trên hiện nay bà L đang quản lý, canh tác trên phần đất ruộng, phần đất thổ cư và căn nhà hiện nay chỉ có ông ở, ngoài ra không còn ai khác ở trên phần đất này. Nay bà L yêu cầu ông tiếp tục thực hiện hợp đồng, làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà L thì ông đồng ý. Hiện phần đất này ông đã viết giấy tay giao đất cho ông T2 để trừ vào số vàng ông phải thi hành cho ông T2. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì ông yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu và ông xin vắng mặt tại các phiên tòa xét xử vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Thanh V trình bày:*

Ông xác định nguồn tiền để bà L nhận chuyển nhượng đất của ông C là của vợ chồng ông, ông đồng ý để bà L đứng ra khởi kiện và quyết định mọi vấn đề trong vụ án, thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà L.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Công T2 trình bày:* Phần đất bà L nhận chuyển nhượng của ông C hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời đã có quyết định cưỡng chế kê biên để thi hành án cho ông theo Bản án DSPT số 297/2019/DS-PT ngày 08/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau. Ông yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà L với ông C là vô hiệu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc Diệp trình bày:*

Bà thống nhất theo ý kiến của chồng bà là ông Lưu Công T2, không bổ sung ý kiến gì thêm và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 310/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Bích L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ sang nhượng đất ngày 25/8/2018 giữa bà Nguyễn Bích L với ông Nguyễn Văn C.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lưu Công T2 và bà Trần Ngọc Đ - Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2018 giữa bà Nguyễn Bích L với ông Nguyễn Văn C đối với phần đất có diện tích 2.805,9m² nằm một phần thửa số thửa 68, tờ bản đồ 5, tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh C . là vô hiệu.

3. Buộc bà Nguyễn Bích L giao phần đất có diện tích 2.805,9m², đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh C . cho ông Nguyễn Văn C quản lý. Buộc ông Nguyễn Văn C hoàn trả cho bà Nguyễn Bích L số tiền 103.914.700 đồng (Một trăm lẻ ba triệu chín trăm mười bốn nghìn bảy trăm đồng).

(Kèm theo là Bản vẽ hiện trạng của Công ty TNHH MTV Tài nguyên môi trường Dâng Phong ngày 01/8/2023).

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

Ngày 13/9/2023 nguyên đơn là bà Nguyễn Bích L có đơn kháng cáo với nội dung: Bà không đồng ý với bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời và sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc ông Nguyễn Văn C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/8/2018 cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn là bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng đã được tiến

hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự 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 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Bích L, giữ y bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Bích L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Bà Nguyễn Bích L kháng cáo không đồng ý một phần bản án sơ thẩm và yêu cầu xem xét lại một phần bản án sơ thẩm số 310/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời với lý do: Bản án sơ thẩm tuyên xử chưa phù hợp với quy định pháp luật vì trường hợp của bà L là do đất có tranh chấp ranh với ông Lưu Công T2 nên không làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Trường hợp của bà L theo Nghị quyết 02/2004 là phải được công nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng vì bà đã trả đủ tiền và nhận đất và cải tạo trồng cây lâu năm trên đất.

[2] Hội đồng xét xử xét thấy nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Bích L là không có cơ sở chấp nhận bởi lẽ:

Xét quan hệ chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Bích L được hai bên thừa nhận có thực hiện vào năm 2018. Văn bản tài liệu chuyển nhượng là do ông C viết giấy tay chuyển nhượng cho bà L toàn bộ diện tích đất được nhận thừa kế với giá 100.000.000 đồng.

[3] Xem xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng và điều kiện, trình tự thủ tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Bích L thấy rằng:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên chỉ viết giấy tay, việc chuyển nhượng cũng chưa qua đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai. Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng. Khoản 3 Điều 188 Luật đất đai thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính. Điều 503 Bộ luật dân sự quy định việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai.

Đồng thời theo quy định của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Nghị định 01/2017/NĐ-CP hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đất đai, tại khoản 1 Điều 82 chỉ quy định 02 trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất không nhất thiết phải xác lập hợp đồng và công chứng nhưng vẫn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thủ tục lần đầu mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, đó là: Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 01/01/2008 và sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 01/01/2008 đến trước ngày

01/7/2014 mà có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật đất đai và Điều 18 Nghị định 43.

Như vậy đối chiếu với các quy định nêu trên thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không tuân thủ và đảm bảo các điều kiện về hình thức và trình tự thủ tục do pháp luật đất đai quy định.

Xét quan hệ chuyển nhượng giữa các bên thể hiện trên giấy tờ chuyển nhượng thì ngày giao dịch diễn ra trước ngày bản án dân sự phúc thẩm số 297/2019/DS-PT ngày 08/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên việc chuyển nhượng do hai bên tự thực hiện mà không được các cơ quan thẩm quyền xác nhận và không được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai nên không có cơ sở pháp lý. Hơn nữa việc chuyển nhượng diễn ra thời gian dài nhưng các bên không ai đăng ký biến động đất đai và cũng không ai phát sinh tranh chấp cho đến khi Chi cục Thi hành án có Thông báo và Quyết định cưỡng chế kê biên phần đất thì bà Nguyễn Bích L mới yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm bà L xác định từ khi phần đất này có đương sự yêu cầu ở Ủy ban nhân dân xã Trần Hợi vào năm 2011 và khởi kiện ra Tòa án năm 2013 về việc yêu cầu chia thừa kế, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông T2, ông K (con ông T2) phần đất bà khởi kiện thì bà biết rõ việc ông C đã chuyển nhượng đất cho ông T2, bà D, ông K. Như vậy kể từ thời điểm này ông C đã phát sinh nghĩa vụ đối với ông T2 thì bà L biết, nhưng ông C và bà L lại giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thuộc trường hợp xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba (ông T2, bà D). Do vậy án sơ thẩm xác định giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ sang nhượng đất ngày 25/8/2018 giữa bà L với ông C là có cơ sở, phù hợp quy định pháp luật.

Do vậy bà Nguyễn Bích L kháng cáo cho rằng do đất có tranh chấp ranh với ông Lưu Công T2 nên không làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được và trường hợp của bà phải được công nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng vì bà đã trả đủ tiền và nhận đất và cải tạo trồng cây lâu năm trên đất. Như nhận định trên kháng cáo của bà L là không có căn cứ chấp nhận, cần giữ y án sơ thẩm như ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào mới ngoài các tài liệu chứng cứ đã xem xét ở cấp sơ thẩm.

[5] Từ những phân tích như nêu trên, bản án sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Bích L cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Về án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn đã được xét miễn nộp theo quy định.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Bích L.

Giữ y bản án dân sự sơ thẩm số: 310/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Bích L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ sang nhượng đất ngày 25/8/2018 giữa bà Nguyễn Bích L với ông Nguyễn Văn C.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lưu Công T2 và bà Trần Ngọc Đ. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2018 giữa bà Nguyễn Bích L với ông Nguyễn Văn C đối với phần đất có diện tích 2.805,9m² nằm một phần thửa số thửa 68, tờ bản đồ 5, tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh C. là vô hiệu.

3. Buộc bà Nguyễn Bích L giao phần đất có diện tích 2.805,9m², đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện T, tỉnh C cho ông Nguyễn Văn C quản lý. Buộc ông Nguyễn Văn C hoàn trả cho bà Nguyễn Bích L số tiền 103.914.700 đồng (Một trăm lẻ ba triệu chín trăm mười bốn nghìn bảy trăm đồng).

(Kèm theo là Bản vẽ hiện trạng của Công ty TNHH MTV Tài nguyên môi trường Dâng Phong ngày 01/8/2023).

4. Buộc ông Nguyễn Văn C hoàn trả cho bà Nguyễn Bích L chi phí tố tụng số tiền 5.390.500 đồng (Năm triệu ba trăm chín mươi nghìn năm trăm đồng) khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Bích L được miễn (do người cao tuổi), ngày 02 tháng 11 năm 2021, bà L đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai số 0004116 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại. Ông Lưu Công T2, bà Trần Ngọc Đ không phải chịu án phí. Ngày 04 tháng 5 năm 2023, ông T2 đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai số 0006658 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được hoàn lại.

Ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí số tiền 5.195.700 đồng (chưa nộp).

Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Bích L được xét miễn nộp do là người cao tuổi.

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 Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- 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**

Châu Minh Hoàng