

Bản án số: 278A/2024/DS-PT
Ngày 03-6-2024
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 BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Ông Lê Sỹ Trứ

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 5 và ngày 03 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 37/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 122/QĐ-PT, ngày 19 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Mai Thị H, sinh năm 1987; địa chỉ: khu phố S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Minh Q, sinh năm 1975; địa chỉ: khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Văn bản ủy quyền ngày 10/11/2022); có mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thị H1, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huy T, sinh năm 1992; địa chỉ: khu phố C, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Văn bản ủy quyền ngày 06/01/2023); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hoàng Thị H2, sinh năm 1987; địa chỉ: tổ C, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; có mặt.

2. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1936 và bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1945; cùng địa chỉ: ấp C, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Ngân hàng N, Chi nhánh huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn D – Giám đốc; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Mai Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Thế A trình bày:

Ngày 12/3/2019, bà Mai Thị H và bà Trần Thị H1 có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 830, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trần Thị H1 ngày 04/3/2019. Giá chuyển nhượng 3.950.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận bà H cho bà H1 ở trên đất, khi nào cần thì báo trước cho bà H1 trong thời gian 30 ngày.

Sau đó do có nhu cầu vay tiền nên bà H và bà H1 có làm hợp đồng ủy quyền. Bà H1 ủy quyền cho bà H toàn quyền thay mặt và nhân danh bà H1 đối với thửa đất nêu trên. Sau khi nhận ủy quyền thì bà H đã thế chấp thửa đất và vay số tiền 900.000.000 đồng tại Ngân hàng N, Chi nhánh huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên, trong thời gian ủy quyền thì bà H1 đã tự ý hủy ủy quyền, trả tiền tất toán hợp đồng vay với Ngân hàng N, Chi nhánh huyện Đ, tỉnh Bình Phước mà không thông báo cho bà H. Nay, bà H đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 và bà H ngày 12/3/2019, bà Mai Thị H và bà Trần Thị H1 có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 830, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trần Thị H1 ngày 04/3/2019.

Tại bản tường trình bị đơn bà Trần Thị H1 trình bày: Không có việc bà H1 chuyển nhượng thửa đất cho bà H mà là do bà H1 nợ tiền bà H nên bà H yêu cầu bà H1 ký vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, biên bản hòa giải, tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị H2 trình bày: Bà H2 là người đang được thi hành án trong vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị H1. Thửa đất số 830, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trần Thị H1 ngày 04/3/2019 đang được Chi cục Thi hành án dân sự

huyện P kê biên để đảm bảo thi hành án cho bà nên với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không đồng ý.

Tại biên bản xác minh Ngân hàng N, Chi nhánh huyện Đ, tỉnh Bình Phước trình bày: Ngày 10/6/2020, Ngân hàng N, Chi nhánh huyện Đ có ký hợp đồng tín dụng với bà Mai Thị H, theo đó Ngân hàng cho bà H vay số tiền 900.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay thì bà H và bà H1 có thể chấp tài sản thửa đất số 830, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trần Thị H1 ngày 04/3/2019. Quá trình vay thì ngày 30/3/2021, bà Mai Thị H đã tắt toán khoản vay với Ngân hàng (bà H1 là người nộp tiền tắt toán). Hiện tại Ngân hàng vẫn còn giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 830, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trần Thị H1 ngày 04/3/2019. Nay, ngân hàng chỉ đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 830, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương khi bà H, bà H1, Chi cục Thi hành án dân sự huyện P thống nhất thỏa thuận không tranh chấp.

Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Ông T1, bà T2 là cha, mẹ của bà H1. Ông T1, bà T2 có cho bà H1 thửa đất số 830, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương nhưng có nói với bà H1 là chỉ cho đất chứ không cho tài sản trên đất. Nay, bà H khởi kiện bà H1 thì ông T1, bà T2 có ý kiến chỉ cho bà H1 thửa đất chứ không cho tài sản trên đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị H đối với bị đơn bà Trần Thị H1 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2023 nguyên đơn bà Mai Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/3/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn đối với thửa đất số 830, tờ bản đồ số 9, tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương có hiệu lực pháp luật, vì nguyên đơn cho rằng sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì nguyên đơn đã giao đủ tiền cho bị đơn và đồng ý cho bị đơn ở nhờ trên đất nên bị đơn chưa giao đất cho nguyên đơn sử dụng, khi nào nguyên đơn cần sử dụng đất sẽ báo cho bị đơn biết trước. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn cho rằng bị nguyên đơn ép buộc, đe dọa nên mới ký, lặn tay vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực tế không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà thực chất hai bên vay mượn tiền. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì bà H2 cho rằng thửa đất này đang được Chi cục Thi hành án dân sự huyện P kê biên để đảm bảo cho việc thi hành án đối với số tiền bị đơn nợ bà H2.

Xét thấy, thửa đất số 830, tờ bản đồ số 9, tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn bà Trần Thị H1 thì được Cơ quan thi hành án kê biên để đảm bảo cho việc thi hành án đối với khoản nợ mà bị đơn nợ bà H2. Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn lập ngày 12/3/2019 có hiệu lực. Nhận thấy, bị đơn trình bày bị đơn bị đe dọa, cưỡng ép khi ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng bị đơn không có chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận ý kiến của bị đơn, tuy nhiên, theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai và tại khoản 7 Điều 95 của Luật Đất đai năm 2013 định: “Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”, đồng thời tại khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 cũng quy định: “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng 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”. Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện việc công chứng, chứng thực nhưng hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay không được công chứng, chứng thực là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn vẫn chưa có hiệu lực pháp luật. Hiện tại thửa đất đang bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện P kê biên để đảm bảo cho việc thi hành án khoản nợ cho bà Hoàng Thị H2 theo Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS ngày 02/6/2023. Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn lập ngày 12/3/2019.

Do các đương sự không có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bị hủy bỏ, mặc dù đã được Tòa án cấp sơ thẩm, phân tích và giải thích đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bị hủy bỏ mà mong muốn của nguyên đơn là yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn để nguyên đơn được sở hữu thửa đất số 830, tờ bản đồ số 9, tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét để giải quyết hậu quả của hợp đồng là có cơ sở đồng thời tòa án cấp sơ thẩm cũng nhận định đã giành quyền khởi kiện yêu cầu giải quyết việc hủy hợp đồng chuyển nhượng và hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các đương sự bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Mai Thị H
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Mai Thị H phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0005575 ngày 31 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện P;
- TAND huyện P;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Ngô Thị Bích Diệp