

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

Bản án số: 219/2021/DS-PT
Ngày: 01-11-2021
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; bồi
thường thiệt hại về tài sản; đòi tài
sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Ngọc Yến

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Cảnh

Ông Nguyễn Văn Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Bé Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 10 và 01 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 647/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bồi thường thiệt hại về tài sản; đòi tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 381/2021/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Thanh Ph, sinh năm 1967 và bà Trương Thị H, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã B, huyện M, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ph và bà H: Luật sư Nguyễn Minh Ch, Văn phòng Luật sư A, Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

- Bị đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp 3, xã B, huyện M, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Mộng C, sinh năm 1985.
Địa chỉ: Ấp 3, xã B, huyện M, tỉnh Long An.
2. Bà Lê Thị Bạch T, sinh năm 1983.
Địa chỉ: Ấp 1, xã B, huyện M, tỉnh Long An.
3. Ông Lê Minh V, sinh năm 1989.
Địa chỉ: Ấp 3, xã B, huyện M, tỉnh Long An.
4. Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Long An.
Địa chỉ: Ấp Cả Đá, xã T, huyện M, tỉnh Long An.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Ngọc Tr – Chi cục trưởng.
5. Bà Trần Thị X, sinh năm 1959.
Địa chỉ: Ấp 3, xã B, huyện M, tỉnh Long An.
6. Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1969.
Địa chỉ: Ấp 3, xã B, huyện M, tỉnh Long An.
7. Bà Lý Ngọc H, sinh năm 1976.
Địa chỉ: Ấp 3, xã B, huyện M, tỉnh Long An.
8. Ông Võ Quốc Th, sinh năm 1977.
Địa chỉ: Ấp 3, xã B, huyện M, tỉnh Long An.
9. Bà Lý Ngọc D, sinh năm 1980.
Địa chỉ: Ấp 3, xã B, huyện M, tỉnh Long An.
10. Bà Trà Xuân A, sinh năm 1961.
Địa chỉ: Ấp 3, xã B, huyện M, tỉnh Long An.
11. Ông Trần Phát Đ, sinh năm 1969.
Địa chỉ: Ấp 3, xã T, huyện M, tỉnh Long An.
12. Bà Võ Thị Cẩm V, sinh năm 1974.
Địa chỉ: Ấp 3, xã B, huyện M, tỉnh Long An.
13. Bà Lê Thị Mộng Q, sinh năm 1987.
Địa chỉ: Ấp 3, xã B, huyện M, tỉnh Long An.
14. Ông Lê Tấn T, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp 2, xã B, huyện M, tỉnh Long An.

15. Ông Hoàng Xuân Th, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp 2, xã B, huyện M, tỉnh Long An.

16. Bà Trần Thị Huỳnh N, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp 2, xã B, huyện M, tỉnh Long An.

17. Bà Trần Thị G, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp 3, xã B, huyện M, tỉnh Long An.

18. Ông Nguyễn Hữu Tr, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp 3, xã B, huyện M, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tr: Bà Trần Thị G, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp 3, xã B, huyện M, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trần Thanh Ph, bà Trương Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Thanh Ph và bà Trương Thị H trình bày: Vào ngày 22/4/2007, ông Ph bà H có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn H hai lô đất thửa số 652 và 718, tờ bản đồ số 6, tọa lạc cụm dân cư xã B, huyện M, tỉnh Long An, trong đó thửa 718 có một căn nhà cấp bốn với tổng số tiền là 380.000.000 đồng. Ông Ph và bà H đã thanh toán đủ tiền, ông H đã giao đất và nhà cho ông Ph sử dụng từ năm 2007, ông Ph đã nhiều lần yêu cầu ông H làm thủ tục sang tên nhưng tới nay ông H chưa thực hiện với lý do là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay tiền ngân hàng. Hiện tại, ông H đã trả nợ cho ngân hàng và đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhưng vẫn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông Ph, bà H.

Ông Ph và bà H yêu cầu ông Lê Văn H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai lô đất thửa số 652 và 718, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại cụm dân cư xã B, huyện M, tỉnh Long An trong đó thửa 718 có một căn nhà cấp bốn theo như hợp đồng ngày 22/4/2007. Nếu được chấp nhận yêu cầu ông Ph và bà H không đồng ý bồi thường theo yêu cầu độc lập của bà T, bà C và ông V. Nếu hủy một phần hợp đồng thì ông Ph và bà H trả lại phần nhà đất tương ứng phần hủy cho ông H, yêu cầu ông H trả lại phần tiền tương ứng đã nhận và bồi thường thiệt hại số tiền chênh lệch theo chứng thư thẩm định giá. Nếu hủy toàn bộ thì ông

Ph và bà H trả lại đất cho ông H, yêu cầu ông H trả lại số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại số tiền chênh lệch theo chứng thư thẩm định giá.

Bị đơn ông Lê Văn H trình bày: Năm 1997 ông H có nợ ông Ph số tiền khoảng 200.000.000 đồng và tiền lãi tính đến năm 2007 là 58.700.000 đồng, tổng cộng tiền gốc và lãi là 258.700.000 đồng. Trong năm 2007 ông H có thể chấp hai lô đất và một căn nhà cho ông Ph, bà H để ông Ph, bà H cho người khác thuê trả nợ dần chứ không có chuyển nhượng. Ông H thừa nhận có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2007 nhưng lúc đó không có các con ông là bà T, bà C, ông V thống nhất mà ông H tự ký thay.

Ông H yêu cầu tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu do không đúng hình thức, không được công chứng, chứng thực. Về nội dung ông H ký hợp đồng chuyển nhượng do mắc nợ ông Ph và bà H nên bị ép ký, trong gia đình gồm có các con nhưng không ai biết. Do hai lô đất trên ông Hiệp đang đứng tên quyền sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án nên tài sản tranh chấp đang được thi hành án. Ông Ph và bà H lấy nhà ông H cho thuê đã thu hoa lợi nên ông H chỉ đồng ý trả tiền gốc, không đồng ý bồi thường thiệt hại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mộng C, bà Lê Thị Bạch T, ông Lê Minh V trình bày: Bà Lê Thị Mộng C, bà Lê Thị Bạch T, ông Lê Minh V có đóng góp tiền để xây dựng căn nhà trên thửa đất 718, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An. Bà Mộng C, bà Bạch T và ông V yêu cầu ai là người được sở hữu quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 652 và 718, tờ bản đồ số 6, tổng diện tích 175m², đất tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An thì phải hoàn trả lại cho mỗi người 25.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị G và ông Nguyễn Hữu Tr trình bày: Sau khi cơ quan Thi hành án dân sự huyện M kê biên hai thửa đất số 652 và 718, tờ bản đồ số 6, tọa lạc cụm dân cư xã B, huyện M, tỉnh Long An. Trong đó thửa 718 có một căn nhà cấp bốn thì bà G và ông Tr có thống nhất nhận chuyển nhượng toàn bộ khối tài sản trên và cũng đã giao cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện M số tiền 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, quá trình làm thủ tục thì xảy ra tranh chấp giữa ông Ph, bà H với ông H.

Bà G yêu cầu Tòa án xác định toàn bộ tài sản tranh chấp nêu trên là của ông H để Chi cục Thi hành án dân sự huyện M làm thủ tục cho bà và ông Tr nhận tài sản. Nếu hủy một phần hợp đồng thì bà G yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện M làm thủ tục cho bà và ông Tr nhận tài sản. Nếu hủy toàn bộ hợp đồng

thì bà G yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện M trả lại cho ông bà số tiền 200.000.000 đồng tiền cọc và trả lãi với mức lãi suất 12%/năm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn T trình bày: Năm 2013 ông T và bà Ng (vợ đã ly hôn) có thuê nhà của ông Ph và bà H. Sau khi thuê nhà ông bà có xây dựng nhà tạm với giá trị là 40.000.000 đồng, đến ngày 12/11/2019 hết hạn thuê nhà, từ lúc xây dựng nhà tạm tới nay ông T không sửa chữa gì thêm. Nay các bên tranh chấp đến thửa đất ông đang thuê có căn nhà ông bà xây dựng tạm thì ông xác định không có tranh chấp hay yêu cầu về hợp đồng thuê nhà đất trong vụ án này vì đã hết thời hạn thuê.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị X, ông Nguyễn Văn Tr, bà Lý Ngọc H, ông Võ Quốc Th, bà Lý Ngọc D, bà Trà Xuân A, ông Trần Phát Đ, bà Lê Thị Mộng Q trình bày: Việc ông Ph, bà H và ông H có lập hợp đồng chuyển nhượng hai lô đất nêu trên với nhau hay không thì các ông, bà không biết nhưng hai lô đất mà ông Ph và ông H đang tranh chấp hiện nay cơ quan Thi hành án dân sự huyện M đã kê biên và cưỡng chế thi hành án cho các ông, bà nên các ông, bà yêu cầu Tòa án xác định hai lô đất này là của ông H để cơ quan Thi hành án tiếp tục thi hành án, trả tiền theo đơn yêu cầu thi hành án của các ông, bà. Ngoài ra các ông bà không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Cẩm V trình bày: Bà là vợ của ông H, bà thống nhất với ý kiến trình bày của ông H. Bà xác định phần tài sản tranh chấp không có liên quan đến bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục thi hành án dân sự huyện M trình bày: Tại Thông báo số 334/TB-CCTHADS ngày 22/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M thì việc tổ chức kê biên, xử lý tài sản của ông Lê Văn H và bà Võ Thị Cẩm V là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự. Chi cục Thi hành án dân sự huyện M đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về trình tự thủ tục tổ chức kê biên, xử lý tài sản thi hành án của ông Lê Văn H và bà Võ Thị Cẩm V.

Các đương sự thống nhất kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thống nhất áp dụng kết quả thẩm định giá, không yêu cầu định giá lại. Đồng ý công khai bản án trên cổng thông tin điện tử Tòa án.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau nên Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2020

của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 184, Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 688 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Các Điều 127, Điều 134, Điều 137, Điều 689, Điều 692, Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005. Các Điều 106, Điều 107, Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Các Điều 167, Điều 170, Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh Ph và bà Trương Thị H buộc ông H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo thỏa thuận vào ngày 22/4/2007.

1.1. Hợp đồng viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà vào ngày 22/4/2007 giữa ông Lê Văn H với ông Trần Thanh Ph và bà Trương Thị H vô hiệu hoàn toàn.

1.2. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Thanh Ph và bà Trương Thị H yêu cầu ông H phải trả lại số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy, cụ thể:

Buộc ông Ph và bà H phải trả lại cho ông H hai thửa đất gồm: thửa số 652, diện tích 75m², loại đất ở nông thôn và thửa số 718, diện tích 100m², loại đất ở nông thôn, một căn nhà cấp 4, tất cả thuộc tờ bản đồ số 6, địa chỉ đất tại cụm dân cư ấp 2, xã B (nay thuộc khóm 2, thị trấn B), huyện M, tỉnh Long An. Theo mảnh trích đo địa chính số 238 ngày 24/10/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện M và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện M.

Buộc ông H phải trả lại số tiền 380.000.000 (Ba trăm tám mươi triệu) đồng đã nhận cho ông Trần Thanh Ph và bà Trương Thị H.

Buộc ông H phải bồi thường thiệt hại cho ông Ph bà H với số tiền 649.517.500 (Sáu trăm bốn mươi chín triệu năm trăm mười bảy ngàn năm trăm) đồng.

2. Căn cứ các Điều 154, Điều 166, Điều 212 Bộ luật dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Mộng C, bà Lê Thị Bạch Tu và ông Lê Minh V, buộc ông H phải trả lại cho bà Lê Thị Mộng C, bà Lê Thị Bạch T và ông Lê Minh V mỗi người 25.000.000 (hai mươi lăm triệu) đồng.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá:

Căn cứ Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự: Ông Ph bà H và ông H mỗi bên phải chịu 8.710.000 (Tám triệu bảy trăm mười ngàn) đồng, do ông Ph bà H đã nộp tạm ứng nên ông H phải hoàn trả cho ông Ph bà H số tiền 8.710.000 (Tám triệu bảy trăm mười ngàn) đồng.

4. Về án phí, căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Buộc ông Ph bà H phải liên đới chịu số tiền 200.000 (hai trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào công quỹ nhà nước, chuyển số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009955 ngày 26 tháng 10 năm 2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M sang thi hành án phí, ông Ph bà H đã nộp xong.

Buộc ông H phải chịu tổng cộng số tiền 34.031.000 (Ba mươi bốn triệu không trăm ba mươi một ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào công quỹ nhà nước.

Bà Lê Thị Mộng C, bà Lê Thị Bạch T và ông Lê Minh V không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà C, bà T, ông V mỗi người 625.000 (Sáu trăm hai mươi lăm ngàn) đồng theo các biên lai số 0003401, 0003410, 0003411 cùng ngày 18/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 09/11/2020, nguyên đơn ông Trần Thanh Ph và bà Trương Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn ông Trần Thanh Ph và bà Trương Thị H vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông Lê Văn H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất số 652 và 718, tờ bản đồ số 6, địa chỉ đất tại cụm dân cư ấp 2, xã Bình Phong Th (nay thuộc khóm 2, thị trấn Bình Phong Th), huyện M, tỉnh Long An cho ông Ph và bà H. Bị đơn ông Lê Văn H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ph và bà H.

Các đương sự thống nhất kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thống nhất áp dụng kết quả thẩm định giá, không yêu cầu định giá lại.

Luật sư Nguyễn Minh Ch là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ông Lê Văn H và bà Trà Xuân A đã ly hôn vào năm 2006, bà Ánh cũng thừa nhận hai thửa đất số 652 và 718 là tài sản riêng của ông H. Theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2007 giữa ông Ph, bà H và ông H thì ông Ph và bà H đã giao đủ số tiền 380.000.000 đồng cho ông H từ năm 2007. Cùng năm đó, ông H cũng đã giao nhà và đất cho ông Ph và bà H và các nguyên đơn cũng đã cho bốn người thuê mặt bằng, trong đó có em trai ông Lê Văn H, các hợp đồng thuê đã kết thúc vào năm 2019 nhưng đến nay chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng là do phía ông H không hợp tác. Ông Lê Văn H cho rằng ông H không có chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho các nguyên đơn và cho rằng ông Ph ép buộc ông H ký giấy tay chuyển nhượng nhà đất nhưng ông H không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Ông H cũng thừa nhận chữ ký trong giấy thỏa thuận ngày 22/4/2007 là của ông. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Ph và bà H, sửa bản án sơ thẩm. Buộc ông Lê Văn H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ph và bà H.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thanh Ph, bà Trương Thị H trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thanh Ph, bà Trương Thị H thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph, bà H và ông H được ký kết ngày 22/4/2007 là hợp đồng viết tay, không có công chứng hay chứng thực là không đúng với quy định tại Điều 401, 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Mặc dù hợp đồng có tên các con ông H là chị T, chị C, anh V nhưng ông H tự ý ký tên thay làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ. Vì vậy, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph, bà H và ông H sẽ bị vô hiệu nhưng xét về quá trình chuyển nhượng thì ông Ph và bà H đã giao đủ tiền đồng thời đã nhận nhà và đất quản lý, sử dụng từ năm 2007 đến nay. Việc không làm thủ tục được cũng một phần do lỗi của ông H nên xét thấy không cần thiết phải vô hiệu toàn bộ như bản án sơ thẩm đã tuyên mà chỉ vô hiệu một phần đối với thửa đất 718, diện tích 100m², trên đất có căn nhà cấp 4; công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 652, diện tích 75m². Do hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu một phần nên buộc ông H trả lại cho ông Ph, bà H số tiền đã nhận, xác định thiệt hại, xác định lỗi và giải quyết hậu quả tương ứng với phần hợp đồng bị vô hiệu.

Ông H có nghĩa vụ trả lại cho chị T, chị C và anh V phần giá trị nhà mà họ đã đóng góp trên thửa 718 theo chứng thư thẩm định giá.

Đối với thửa 652, ông Ph cho ông Lê Tấn T và bà Trần Thị Huỳnh N thuê, ông T có cất căn nhà tạm trên đất. Ông T, bà N không tranh chấp mà sẽ bán lại căn nhà tạm trên, nếu không ai mua thì sẽ tự tháo dỡ nên không xem xét.

Trong quá trình thi hành án tài sản của ông H, ông Nguyễn Hữu Tr và bà Trần Thị G đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 652 và 718 và công trình trên đất. Số tiền này hiện nay Chi cục Thi hành án dân sự huyện M đang gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh K, Phòng giao dịch M. Khi công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/4/2007 đối với thửa đất 652, cần giải quyết số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng để bảo vệ quyền và lợi ích cho ông Tr, bà G.

Từ những phân tích trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Long An.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thanh Ph, bà Trương Thị H được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Trần Thanh Ph và bà Trương Thị H khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Lê Văn H. Các đương sự có nơi cư trú tại huyện M nên Tòa án nhân dân huyện M thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, bà Lê Thị Mộng Q có đơn xin vắng mặt; ông Lê Tấn T, ông Hoàng Xuân Th, bà Trần Thị Huỳnh N vắng mặt nhưng nhưng đã được Tòa án tổng đạt thủ tục hợp lệ. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[4] Nguyên đơn ông Trần Thanh Ph và bà Trương Thị H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông Lê Văn H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất số 652 và 718, tờ bản đồ số 6, địa chỉ đất tại cụm dân cư ấp 2, xã B (nay thuộc khóm 2, thị trấn B), huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An cho ông Ph và bà H, thấy rằng:

[4.1] Nguồn gốc thửa đất số 718 ông Lê Văn H nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị T vào năm 2005. Thửa đất số 652 ông Lê Văn H được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/4/2004. Ngày 22/4/2007, ông Trần Thanh Ph và bà Trương Thị H cùng ông Lê Văn H thỏa thuận ký “Bản hợp đồng” bằng giấy tay. Theo nội dung bản hợp đồng, ông H chuyển nhượng cho ông Ph và bà H quyền sử dụng 02 thửa đất số 652 và 718, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An và căn nhà cấp 4 trên thửa đất số

718 với giá 380.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông Ph và bà H đã thanh toán đủ tiền cho ông H. Tại thời điểm đó, do hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H đã thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng nên ông H thỏa thuận miệng với ông Ph và bà H trong thời hạn 05 tháng ông H có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục sang tên cho nguyên đơn, tiền thuế chuyển nhượng và thuế trước bạ ông H sẽ đóng. Tháng 7/2007 ông H giao hai thửa đất nêu trên cho ông Ph và bà H quản lý sử dụng và cho thuê cho đến nay.

[4.2] Ông Lê Văn H thừa nhận có ký tên vào bản hợp đồng ngày 22/4/2007 nhưng ông H cho rằng đó là hợp đồng vay. Ông H ký tên chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho ông Ph và bà H là do ông Ph ép buộc nhưng ông H không cung cấp được chứng cứ chứng minh đó là hợp đồng vay nhằm cản trở số tiền mà ông H còn nợ ông Ph và bà H; đồng thời ông H cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông Ph ép buộc ông H ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, lời trình bày của ông H bản chất của hợp đồng ngày 22/4/2007 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản là không có căn cứ.

[4.3] Năm 2016, ông H và bà V là người phải thi hành các bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân huyện Mộc H. Sau khi xác minh tài sản của ông H và bà V, ngày 14/6/2016, Chi cục Thi hành án dân sự huyện M ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 05/QĐ-CCTHA về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 652 và 718. Ngày 02/8/2016, ông H và bà Cẩm V cùng với ông Nguyễn Hữu Tr và bà Trần Thị G thỏa thuận ông Tr và bà G mua tài sản đã kê biên là quyền sử dụng đất các thửa đất số 652, 718 tờ bản đồ số 6, diện tích 175m² và công trình xây dựng trên đất là nhà ở. Cùng ngày, ông Tr đã nộp tiền đặt cọc 200.000.000 đồng tiền tạm thu mua tài sản (Biên lai thu tiền số 05139 ngày 02/8/2016). Số tiền này được gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh K, Phòng giao dịch M.

[4.4] Cùng năm 2016, ông H đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền có mất hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngày 17/10/2016, ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 652 và 718. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H cũng không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Ph và bà H theo thỏa thuận của hợp đồng ngày 22/4/2007.

[5] Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/4/2007 giữa ông Ph, bà H và ông H là hợp đồng viết tay không theo mẫu, không có công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là không đúng với quy định tại Điều 401, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, sau khi ký bản hợp đồng ông Ph và bà H đã trả đủ tiền cho ông H và ông H cũng đã bàn giao hai thửa đất nêu trên cho ông Ph và bà H quản lý, sử dụng từ năm 2007 cho đến nay. Điều này được chứng minh qua lời trình bày của ông Lê Văn T có thuê thửa đất số 652 của ông Ph vào năm 2013 và ông Hoàng Xuân Th có thuê thửa đất 718 của ông Ph năm 2009. Khi thuê thửa 652, ông T có cất một căn nhà

tạm trên thửa đất này, ông H và các con của ông H cũng không có ý kiến tranh chấp hay phản đối gì.

Tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015 quy định:

“ Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực ”.

Trong giao dịch này, ông Ph và bà H đã trả đủ tiền chuyển nhượng, đã nhận nhà đất và quản lý sử dụng từ năm 2007 cho đến nay. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất số 652, 718 và căn nhà cấp 4 trên thửa đất 718 được xác lập giữa ông Ph, bà H và ông H đủ điều kiện để công nhận theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trà Xuân A (vợ trước của ông H đã ly hôn theo Bản án hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 04/2006/HNGĐ-ST ngày 28/3/2006, đã có hiệu lực pháp luật) xác định hai thửa đất số 652 và 718 là tài sản riêng của ông H. Đối với bà Võ Thị Cẩm V, đăng ký kết hôn với ông Lê Văn H ngày 24/8/2007 là sau ngày ông H ký “Bản thỏa thuận” chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 652 và 718, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An (căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 718) cho ông Ph và bà H nên bà V cũng không có liên quan gì đến các tài sản nêu trên.

Từ những nhận định trên, kháng cáo của ông Ph và bà H yêu cầu ông Lê Văn H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên là có căn cứ.

[6] Đối với số tiền 200.000.000 đồng ông Nguyễn Hữu Tr và bà Trần Thị G đặt cọc để chuyển nhượng hai thửa đất số 652 và 718, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An. Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Tr và bà G không nộp tạm ứng án phí yêu cầu Tòa án giải quyết. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà G đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Tr trình bày: Nếu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph, bà H và ông H là vô hiệu toàn bộ hoặc vô hiệu một phần thì ông Tr và bà G yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện M làm thủ tục cho ông bà nhận tài sản. Nếu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ph, bà H và ông H thì ông bà yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện M trả lại cho ông bà số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và trả lãi với mức lãi suất 12%/năm, đồng thời phải bồi thường thiệt hại cho ông bà. Xét thấy, yêu cầu này của ông Tr và bà G chưa được xem xét giải quyết ở giai đoạn sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không xem xét, giải quyết được. Ông Tr và bà G có quyền liên hệ với Chi cục Thi hành án dân sự huyện M để được xem xét giải quyết hoặc khởi kiện vụ án dân sự đến Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[7] Về chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và Chứng thư thẩm định giá, tổng cộng là 18.420.000 đồng nhưng cấp sơ thẩm chỉ tính 17.420.000 đồng là không chính xác, Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho chính xác.

Do cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên sẽ điều chỉnh lại phần án phí dân sự sơ thẩm đối với bị đơn cho phù hợp.

[8] Đối với ông Lê Tấn T và bà Trần Thị Huỳnh N là người sau cùng thuê thửa đất số 652, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An từ ông Ph và bà H. Trong quá trình thuê, ông T và bà N có xây dựng nhà tạm trị giá 40.000.000 đồng, đến ngày 12/11/2019 đã hết thời hạn thuê nhà. Ông T và bà N không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này, ông bà sẽ thỏa thuận bán lại giá trị nhà cho chủ sở hữu thửa số 652, nếu họ không mua thì ông bà sẽ tự tháo dỡ, nên không đề cập.

[9] Đối với các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày là có căn cứ, nên được chấp nhận.

Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận một phần, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Thanh Ph, bà Trương Thị H.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 57/2020/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 121, 124, 689, 692 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 129, 166, 212 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 188 của Luật đất đai.

Căn cứ Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thanh Ph và bà Trương Thị H.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập ngày 22/4/2007 được giao kết giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Thanh Ph, bà Trương Thị H với bên chuyển nhượng là ông Lê Văn H đối với hai thửa đất số 652 và 718, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An.

Buộc ông Lê Văn H tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa 652, tờ bản đồ số 6, diện tích 75m²; thửa đất số 718, tờ bản đồ số 6, diện tích 100m², theo Mảnh trích đo địa chính số 237 – 2017 và Mảnh trích đo địa chính số 238 – 2017, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện M duyệt ngày 24/10/2017. Các tài sản gắn liền với đất theo Chứng thư thẩm định giá ngày 04/10/2019 của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam.

Ông Trần Thanh Ph và bà Trương Thị H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 652, tờ bản đồ số 6, diện tích 75m²; thửa đất số 718, tờ bản đồ số 6, diện tích 100m².

Cơ quan đăng ký đất đai và cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mộng C, bà Lê Thị Bạch T và ông Lê Minh V. Buộc ông Lê Văn H trả cho bà C, bà T và ông V mỗi người 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng).

3. Về chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá lần 01 là 2.220.000 đồng; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và Chứng thư thẩm định giá lần 02 là 7.600.000 đồng; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và Chứng thư thẩm định giá lần 03 là 8.600.000 đồng, tổng cộng là 18.420.000 đồng. Số tiền này ông Ph và bà H đã tạm ứng xong. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ph và bà H đồng ý chịu ½ chi phí như Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết với số tiền 9.210.000 đồng. Do đó, ông H có trách nhiệm nộp hoàn trả cho ông Ph và bà H số tiền 9.210.000 đồng (Chín triệu hai trăm mười nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với ông Ph, bà H và 3.750.000 đồng (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) án phí đối với số tiền phải trả cho bà C, bà T và ông V.

Ông Trần Thanh Ph, bà Trương Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí cho ông

Ph và bà H theo biên lai thu số 0009955 ngày 26/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Bà Lê Thị Mộng C, bà Lê Thị Bạch T và ông Lê Minh V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà C, bà T và ông V mỗi người 625.000 đồng (Sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003409, 0003410, 0003411 cùng ngày 18/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thanh Ph, bà Trương Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí cho ông Ph và bà H theo biên lai thu số 0000106, 0000107 cùng ngày 16/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất hai bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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 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:

- TANDCC tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đinh Thị Ngọc Yến

