TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 123/2019/DS-PT
Ngày: 08-10-2019.
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Hữu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Toàn

Ông Nguyễn Văn Dũ

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Kiều Oanh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân nhân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Bà Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 89/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 6 năm 2019 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2019/DS-ST ngày 06-5-2019 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng bị kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 179/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông M, địa chỉ: tỉnh D (Vắng mặt).

Bị đơn: Ông N, địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông P, địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

2/ Ông Q, địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

3/ Ông O, địa chỉ: tỉnh D (Vắng mặt).

4/ Ông S, địa chỉ: tỉnh D1 (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, O: Ông **N** (theo văn bản ủy quyền ngày 26/9/2019).

5/ Ông R, địa chỉ: thành phố D2 (Vắng mặt).

6/ Bà T, địa chỉ: thành phố D2 (Vắng mặt).

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, ngày 07/8/2018 và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông M trình bày như sau:

Vào ngày 06/4/2018, ông M có nhận chuyển nhượng của ông N diện tích đất nông nghiệp là 8.478m^2 thửa 526, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp C1, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng do ông N và bà N1 (vợ ông N đã chết) đứng tên trên GCNQSD đất, với giá 330.000.000 đồng, việc chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay có xác nhận của Trưởng Ban nhân dân ấp C1, ông đã giao đủ tiền cho ông N và ông N đã giao đất cùng với GCNQSD đất cho ông để làm thủ tục sang tên, nhưng khi ra UBND xã B ông N không kêu các con của ông N ra để ký tên chuyển QSD đất. Phần đất trên ông đã canh tác hơn 01 năm nay (02 vụ lúa) mà vẫn chưa lập thủ tục chuyển QSD đất được.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông M yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông với ông N với diện tích theo đo đạc thực tế là 8.442.7m^2 (theo GCNQSD đất là: 8.478 m^2), tại thửa đất số 526, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp C1, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, để ông được đăng ký QSD đất.

Theo biên bản ghi lời khai cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông N trình bày:

Ông N thừa nhận có chuyển nhượng cho ông M diện tích đất 8.478m^2 thửa 526, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp C1, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng do ông N và bà N1 đứng tên GCNQSD đất (bà N1 đã chết vào ngày 10/4/2017 âm lịch), với giá 330.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay mua bán và tờ giấy mua bán của ông M cung cấp cho Toà án đúng với nội dung đã thoả thuận và chữ ghi họ tên N đúng là của ông. Ông M đã giao đủ tiền nên ông N giao cho ông M giữ GCNQSD đất, ông M cũng đã nhận đất canh tác từ ngày 06/4/2018. Sau khi thực hiện việc giao nhận đất và tiền hai bên có đến UBND xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng để làm thủ tục sang tên thì cán bộ địa chính xã B cho rằng bà N1 chết thì phải có các con của ông là người thừa kế của bà N1 ký tên chuyển nhượng mới làm thủ tục được. Hiện nay các con của ông biết việc mua bán đất và không đồng ý cho ông chuyển nhượng nên ông yêu cầu được chuộc lại diện tích trên với giá đã thoả thuận trước đây là 330.000.000 đồng.

Theo biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P trình bày:

Ông P là con ruột của ông N và bà N1, cha mẹ ông có diện tích đất 8.478m^2 thửa 526, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp C1, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng đã được

UBND huyện A cấp GCNQSD đất vào ngày 09/4/2014. Năm 2018 ông N chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông M, việc chuyển nhượng chỉ có ông N với người em ruột tên Q biết, những người con còn lại đều không biết, đến khi về đám xả tang của bà N1 thì mới biết.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông P thống nhất theo yêu cầu của cha ông là ông N.

Theo biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông O trình bày:

Ông O thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông N.

Theo biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Q trình bày:

Việc chuyển nhượng đất giữa ông M với ông N thì ông Q có biết nhưng không có can ngăn vì hiện tại ông còn sống chung gia đình với ông N.

Tại phiên tòa ông Q thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông R, bà T và ông S vắng mặt không có lời trình bày.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2019/DS-ST ngày 06/5/2019, đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35 và Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng điều 116, Điều 117 và Điều 500 của Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông M.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã được xác lập vào ngày 06/4/2018 giữa ông M với ông N, có diện tích theo đo đạc thực tế là 8.442,7m^2 (theo GCNQSD đất là: 8.478m^2) tại thửa đất số: 526, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp C1, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

Hướng đông nam giáp đất ông G và ông G1, có số đo: 74.6m;

Hướng tây bắc giáp ông M và ông G2 có số đo: 69.4m;

Hướng tây nam giáp ông G3 có số đo: 118.9m;

Hướng đông bắc giáp bà G4 có số đo: 119.6m.

Ông M có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền Văn Phòng Đăng ký đất đai huyện A để lập thủ tục xin cấp QSD đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 21-5-2019, Viện kiểm sát nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/2019/KNPT-DS theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2019/DS-ST, ngày 06/5/2019 của TAND huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm; đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng và áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm 13/2019/DS-ST, ngày 06/5/2019 của TAND huyện A, tỉnh Sóc Trăng**.**

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông P, ông R, bà T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quyết định tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng về phần tố tụng, thấy rằng:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án xác định ông R (con ruột của ông N và bà N1) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án đã không tống đạt thông báo số 82/TBTGTT-1A ngày 28/01/2018 cho ông R. Mặc dù Tòa án tiến hành lập biên bản giao cho ông N ký nhận thay ông R, nhưng ông N có tờ tường trình ngày 27/12/2018 trình bày hiện ông không biết địa chỉ của ông R, cũng như tại biên bản lấy lời khai ngày 17/9/2018 ông N khai hiện ông R đi lao động ở Malaysia từ năm 2017 đến nay không rõ địa chỉ. Vụ án được TAND huyện A thụ lý giải quyết ngày 15/8/2018, Tòa án chưa xác minh làm rõ tại thời điểm thụ lý vụ án có thuộc trường hợp có yếu tố nước ngoài hay không để xác định thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Về vấn đề này sau khi thụ lý phúc thẩm TAND tỉnh Sóc Trăng có làm công văn đề nghị Cục quản lý xuất nhập cảnh Bộ Công an cung cấp thông tin xuất nhập cảnh của ông R tại văn công văn số 2135/QLXNC-P5 ngày 26/7/2019 của Cục quản lý xuất nhập cảnh Bộ Công an trả lời như sau: " R, sinh năm 1978, CMND số 362404037, trường trú tại Tp D2 không có thông tin cấp hộ chiếu và xuất nhập cảnh" như vậy không có căn cứ cho rằng ông R đi nước ngoài từ năm 2017. Như vậy vụ án này không có yếu tố nước ngoài nên TAND huyện A, tỉnh Sóc Trăng thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2.2] Về việc tống đạt các văn bản tố tụng cho ông R do ông N nhận thay. Xét thấy, ông N là cha của ông R, nếu ông N cho rằng ông không biết ông R đang ở đâu và không thể giao các văn bản tố tụng mà Tòa án tống đạt cho ông R thì ông N có quyền từ chối không nhận thay cho ông R nhưng ông N vẫn nhận và cam kết giao lại cho ông R; ngoài ra đối với quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa ngoài việc tống cho ông R do ông N nhận thay Tòa án cấp sơ thẩm có tống đạt cho ông R và bà T qua đường Bưu điện và bà T đã nhận được và có ký nhận, bà T là vợ của ông R. Như vậy cấp sơ thẩm đã tống đạt hợp lệ cho ông R.

[3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng về nội dung vụ án, thấy rằng:

[3.1] Phần đất có diện tích 8.478,0m^2 thửa đất số 526, tờ bản đồ số 53, tọa lạc ấp C1, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng theo GCNQSD đất QSH ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03821 được UBND huyện A, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông N và bà N1 vào ngày 09/4/2014 bà N1 chết ngày 10/4/2017 đến ngày ngày 06/4/2018 ông N chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông M và không có sự đồng ý của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà N1. Xét thấy, theo kết quả xác minh tại UBND xã B, huyện A và tại biên bản ghi lời khai ông N ngày 30/9/2019 cũng như lời thừa nhận của ông N tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay thì tài sản chung của ông N và bà N1 sau khi bà N1 chết ngoài thửa đất có diện tích 8.478,0m^2 thửa đất số 526, tờ bản đồ số 53, tọa lạc ấp C1, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng mà ông N đã chuyển nhượng cho ông M thì còn có các thửa đất khác như sau: Thửa số 51 tờ bản đồ số 03, diện tích 972,8m^2 loại đất ODT+CLN, thửa số 54 tờ bản đồ số 53, diện tích 4.339,2m^2, thửa số 71, tờ bản đồ số 53 diện tích 14.494m^2 tất cả tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A; thửa số 586 tờ bản đồ số 08 diện tích 1.033m^2 tọa lạc tại ấp C1, xã B, huyện A tỉnh Sóc Trăng; 01 căn nhà kiên cố trên phần đất tổ cư 500m^2. Tổng số diện tich đất của ông N và bà N1 là 29.817m^2. Căn cứ vào khoản 1 Điều 33 Luật hôn nhân và gia đình xác định diện tích đất 29.817m^2 nói trên là tài tài sản chung của ông N và bà N1. Bà N1 chết ngày 10/4/2017 âm lịch nên căn cứ vào Điều 612 Bộ luật dân sự năm 2015 thì ½ QSD đất nói trên là tài sản của ông N, ½ còn lại là di sản thửa kế của bà N1. Ngày 06/4/2018 ông N chuyển nhượng cho M phần đất có diện tích 8.478,0m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, thuộc thửa đất số 526, tờ bản đồ số 53, tọa lạc ấp C1, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng là chưa vượt quá 50% giá trị tài sản chung của ông N và bà N1. Nên việc định đoạt này của ông N không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người thuộc hàng thửa kế thứ nhất của bà N1.

[3.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 06/4/2018 giữa ông N và ông M là giấy tay không có sự xác nhận của UBND cấp xã, phường, thị trấn theo quy định là chưa tuân thủ về mặt hình thức nhưng trên thực tế bên mua đã giao đủ tiền cho bên bán và bên bán cũng đã giao đất cho bên mua sử dụng từ ngày 06/4/2018 cho đến nay. Nên cần áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với phần đất có diện tích 8.478,0m^2 thửa đất số 526, tờ bản đồ số 53, tọa lạc ấp C1, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng giữa ông M và ông N.

[4] Ngoài ra, sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn và những người liên quan không có kháng cáo nên xem như họ đã đồng ý với án sơ thẩm.

[4] Từ phân tích trên, xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện A là không có cơ sở để chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng nghị số 03/2019/KNPT-DS ngày 21-5-2019, Viện kiểm sát nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

Giữ nguyên bản dân sự sơ thẩm số: 13/2019/DS-ST ngày 06-5-2019 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

Án tuyên như sau:

Căn cứ vào khoản 3, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35 và Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng điều 116, Điều 117 và Điều 500 của Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui 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 M.

2/Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã được xác lập vào ngày 06/4/2018 giữa ông M với ông N, có diện tích theo đo đạc thực tế là 8.442,7m^2 (theo GCNQSD đất là: 8.478m^2) tại thửa đất số: 526, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại ấp C1, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

Hướng đông nam giáp đất ông G và ông G1, có số đo: 74.6m;

Hướng tây bắc giáp ông M và ông G2 có số đo: 69.4m;

Hướng tây nam giáp ông G3 có số đo: 118.9m;

Hướng đông bắc giáp bà G4 có số đo: 119.6m.

Ông M có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền Văn Phòng Đăng ký đất đai huyện A để lập thủ tục xin cấp QSD đất theo quy định của pháp luật.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Hoàn trả cho nguyên đơn ông M tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003287 ngày 14/8/2018 của Chi cục thi hành án huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

4/ Về chi phí thẩm định, định giá: 8.000.000 đồng ông N phải chịu và nộp trả cho ông M.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện A;
- Chi cục THADS huyện A;
- Các đương sự;
- Lưu HS-TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thành Hữu