

Bản án số: 50/2018/DS-PT
Ngày: 26-02-2018
V/v tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lưu Ánh Nguyệt**

Các Thẩm phán: Bà **Đặng Thị Đồng**

Bà **Nguyễn Thị Thúy Phượng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hồ Thị Bảo Ngọc** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà **Đặng Thị Châu** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 26 tháng 01 năm 2018 và ngày 26 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 323/2017/TLPT-DS ngày 07-12-2017 về việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 58/2017/DS-ST ngày 19 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 291/2017/QĐPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh **Trần Minh N**, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của anh N: Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 73 đường T, Khu phố B, Phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01-02-2018) (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1948;

2. Bà **Lê Thị C**, sinh năm 1953;

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông T, bà C: Chị **Ngô Thanh T**, sinh năm 1995; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30-10-2017) (Có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông T, bà C: Luật sư **Phạm Tiến Thiên T** – Văn phòng Luật sư Phạm Thiên T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương (Có đơn xin vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị *Lê Thị Thu T*, sinh năm 1971 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn T, bà Lê Thị C.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30 tháng 5 năm 2017 và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Trần Minh N trình bày như sau:

Cuối năm 2000, vợ chồng anh có nhận chuyển nhượng của bà C, ông T diện tích đất ruộng là 2.700 m² và 4.000 m² đất vườn, khi chuyển nhượng có viết giấy tay nhưng hiện nay đã thất lạc, vợ chồng anh đã giao đủ tiền cho ông T, bà C và nhận đất sử dụng ổn định từ năm 2000 cho đến nay không có tranh chấp gì, hiện trên đất đang trồng cây cao su được khoảng 12 năm tuổi.

Phần đất vườn vợ chồng anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19-8-2014 chung với phần đất vườn của cha chị T liền kề với đất nhận chuyển nhượng của bà C. Còn phần đất ruộng do khi chuyển nhượng bà C đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nên chưa tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh.

Nay anh khởi kiện yêu cầu ông T, bà C thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất ruộng 2.700 m² thửa số 17, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã B, huyện D cho vợ chồng anh.

Bị đơn bà Lê Thị C trình bày: Năm 2001, bà có chuyển nhượng cho chị T diện tích đất 4.700 m² gồm phần đất ruộng diện tích 2.700 m² và phần đất vườn diện tích 2.000 m² với giá 8.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận tiền và đất xong, vợ chồng anh N, chị T sử dụng đất ổn định từ năm 2001 cho đến nay, gia đình bà không có tranh chấp gì, hiện trên đất đang trồng cây cao su.

Do khi chuyển nhượng vợ chồng bà đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nên chưa làm thủ tục tách thửa đất cho anh N, chị T.

Năm 2016, vợ chồng bà lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách thửa đất cho anh N, chị T thì biết được anh N và chị T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất vườn, trong khi bà chưa thực hiện thủ tục tách thửa.

Nay anh N khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà thực hiện thủ tục sang tên diện tích đất ruộng đã chuyển nhượng năm 2000 theo đo đạc thực tế là 2.595,6 m² thì bà không đồng ý, vì bà chuyển nhượng 02 thửa đất tổng cộng 4.700 m², phải đo đạc lại thửa đất ruộng và thửa đất vườn đủ diện tích 4.700 m² để bà tách thửa một lần.

Đồng bị đơn ông Trần Văn T trình bày: Ông thống nhất lời trình bày của bà C.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Thu T trình bày:*Chị thống nhất lời trình bày của anh Trần Minh N.

Tại bản án sơ thẩm số 58/2017/DS-ST ngày 19 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự; các Điều 688, 697, 699, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Minh N đối với ông Trần Văn T, bà Lê Thị C về việc tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Anh Trần Minh N, chị Lê Thị Thu T được quyền sử dụng diện tích 2.300 m² đất, thửa số 524, tờ bản đồ số 2, theo giấy chứng nhận QSDĐ số: 00316QSDĐ/422/1998/QĐ-UBH cấp ngày 26-02-1999 cho ông T đứng tên (diện tích đo đạc thực tế là 2.595,6 m², thửa số 17, tờ bản đồ số 7), địa chỉ thửa đất tại Ấp M, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất.

Anh Trần Minh N, chị Lê Thị Thu T có quyền và nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 21-10-2017, ông Trần Văn T, bà Lê Thị C kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông T, bà C – Luật sư Phạm Tiến Thiên T có văn bản trình bày:

Về mặt thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì không đưa các con của ông T, bà C là ông Trần Văn Q, bà Trần Thị H, ông Trần Văn N1, ông Trần Văn A, ông Trần Văn N2, ông Trần Văn N3 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong khi căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan Nhà nước cấp cho hộ ông (bà) Trần Văn T, vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 thì hộ gia đình ông Trần Văn T và bà Lê Thị C gồm có ông Trần Văn Q, bà Trần Thị H, ông Trần Văn N1, ông Trần Văn A, ông Trần Văn N2, ông Trần Văn N3.

Các lời khai của ông N, bà T và lời khai của ông T, bà C có mâu thuẫn về diện tích nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ vấn đề về diện tích đất cũng như giá đất chuyển nhượng.

Về mặt nội dung: Thứ nhất, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của nguyên đơn là ông N, bà T, tuy nhiên ông N, bà T không có chứng cứ là giấy tờ chuyển nhượng đất. Thứ hai, lời khai của nguyên đơn và bị đơn có mâu thuẫn về diện tích đất, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà C đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp, các bên không có sự đồng ý của Ngân hàng mà thực hiện việc chuyển nhượng là không đúng quy định, vi phạm Điều 715, 718 Bộ luật Dân sự năm 2005. Thứ ba, diện tích đất 2.300 m², thửa số 524, tờ bản đồ số 2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ gia đình ông Trần Văn T nhưng khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà T và ông T, bà C không có sự tham gia cũng như không có sự đồng ý của tất cả thành viên trong hộ gia đình là chưa đúng quy định. Thứ tư, hợp đồng lập bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nên vô hiệu về mặt hình thức. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà C và ông N, bà T vi phạm về nội dung và hình thức. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T và bà C hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, bà C hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát và ý kiến của Luật sư, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ông T, bà C kháng cáo cho rằng các con của ông T, bà C là ông Q, bà H, ông N1, ông A, ông N2, ông N3 có công khai phá diện tích đất tranh chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người này tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của ông Q, bà H, ông N1, ông A, ông N2, ông N3. Xét thấy, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00316QSĐĐ/422/1998/QĐ-UBH ghi ngày 26-02-1999 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp (BL số 18) ghi cấp cho hộ ông Trần Văn T, nhưng tại thời điểm năm 1999, mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho “Hộ ông (bà)” là mẫu chung được áp dụng trong cả nước đối với trường hợp cấp cho hộ gia đình và cấp cho cá nhân. Theo đơn đăng ký đất đai ghi ngày 21-10-1993 thì người kê khai đăng ký quyền sử dụng đất là ông Trần Văn T, tại mục khai “Số nhân khẩu, số lao động chính trong hộ” để trống, tại sổ mục kê đăng ký quyền sử dụng đất thể hiện người kê khai đăng ký quyền sử dụng đất là Trần Văn T, ngoài ra không có tài liệu nào thể hiện khi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, ông T đại diện hộ gia đình kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Do đó, không có căn cứ cho rằng diện tích đất trên được cấp cho hộ gia đình ông T.

Ngoài ra, ông T, bà C cho rằng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên không có sự đồng ý của các con ông T, bà C là ông Q, bà H, ông N1, ông A, ông N2, ông N3 nhưng kể từ khi ông T, bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho anh N, chị T sử dụng từ năm 2001 đến khi xảy ra tranh chấp, các con của ông T, bà C biết nhưng không phản đối việc ông T, bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh N, chị T.

Hơn nữa, anh N, chị T khởi kiện yêu cầu ông T, bà C thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T, bà C không đồng ý mà yêu cầu đo đạc lại cho đúng diện tích chuyển nhượng mới thực hiện sang tên. Các bên không tranh chấp quyền sử dụng đất, các con của ông T, bà C là ông Q, bà H, ông N1, ông A, ông N2, ông N3 cũng không sống trên đất, việc thi hành bản án này không ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ nên không cần thiết đưa

các con của ông T, bà C là ông Q, bà H, ông N1, ông A, ông N2, ông N3 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Q, bà H, ông N1, ông A, ông N2, ông N3 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[2] Về nội dung vụ án:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T, bà C thừa nhận vào năm 2001 có chuyển nhượng cho anh N, chị T phần đất gò diện tích 02 công (tương đương 2.000 m²) và phần đất ruộng diện tích 2,7 công (tương đương 2.700 m²) với giá khoảng 8.000.000 đồng, hai bên có viết giấy tay, ông T bà C đã nhận tiền đủ và giao đất cho anh N, chị T sử dụng từ năm 2001 nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên cho anh N, chị T (bút lục 28, 29).

Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà C và anh N, chị T thì thấy rằng mặc dù các bên không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng anh N, chị T đã nhận đất sử dụng ổn định từ năm 2001 và trồng cây lâu năm trên đất là cây cao su và bên chuyển nhượng là ông T, bà C không phản đối việc anh N, chị T sử dụng đất trồng cây cao su, anh N, chị T cũng không bị xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai về hành vi sử dụng đất nên theo điểm b.3, tiểu mục 2.3, Mục II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình cần công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà C và anh N, chị T.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh N, chị T là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà C là chị Ngô Thanh T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông T, bà C nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông T, bà C nên không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông T, bà C không được chấp nhận nên ông T, bà C phải chịu tiền án phí dân sự phúc theo Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự; các Điều 688, 697, 699, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn T, bà Lê Thị C.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Minh N đối với ông Trần Văn T, bà Lê Thị C về việc tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Anh Trần Minh N, chị Lê Thị Thu T được quyền sử dụng diện tích 2.300 m² đất, thửa số 524, tờ bản đồ số 2, theo giấy chứng nhận QSDĐ số: 00316QSDĐ/422/1998/QĐ-UBH cấp ngày 26-02-1999 cho ông T đứng tên (diện tích đo đạc thực tế là 2.595,6 m², thửa số 17, tờ bản đồ số 7), địa chỉ thửa đất tại Ấp M, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất.

Anh Trần Minh N, chị Lê Thị Thu T có quyền và nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn T, bà Lê Thị C phải chịu 300.000 đồng.

Anh Trần Minh N không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh N tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.750.000 đồng theo biên lai thu số 0015315 ngày 01-6-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Tây Ninh.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Văn T, bà Lê Thị C phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0015885 ngày 01-11-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Tây Ninh.

3. Về chi phí đo đạc và thẩm định giá: Ông T, bà C phải chịu tiền chi phí đo đạc định giá là 8.000.000 đồng. Anh N đã nộp tạm ứng chi phí đo đạc và thẩm định giá là 8.000.000 đồng nên ông T, bà C có nghĩa vụ trả lại cho anh N.

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;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện;
- CCTHADS huyện;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án;

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

Lưu Ánh Nguyệt