

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 76/2018/DS-PT
Ngày: 17 - 8 - 2018
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 BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Cao Thị Túy Giang

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Lệ Kiều

Ông Châu Việt Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Tăng Giàu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 37/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 9 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 46/2017/DS-ST ngày 28/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2018/QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn D, sinh năm 1961; cư trú tại ấp C, xã T, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- *Bị đơn:* Anh Lê Văn T, sinh năm 1976; cư trú tại ấp C, xã T, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị D, sinh năm 1961; cư trú tại ấp C, xã T, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

2. Ông Võ Thành Q, sinh năm 1960; cư trú tại ấp X, xã T, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Út Đ (Nguyễn Văn Đ), sinh năm 1964; cư trú tại ấp C, xã h, huyện H, tỉnh Bạc Liêu; tạm trú tại ấp K, phường Kh, thành phố X, tỉnh An Giang (vắng mặt).

4. Bà Võ Thị H, sinh năm 1968 (có mặt).
5. Anh Ngô Quốc T, sinh năm 1976 (có mặt).
6. Chị Trần Bích N, sinh năm 1985.

Cùng cư trú tại ấp C, xã T, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Bích N: Ông Trần Văn D, sinh năm 1961; địa chỉ ấp C, xã T, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 01 tháng 6 năm 2017).

7. Chị Võ Thị Hạnh U, sinh năm 1989.
8. Chị Trần Thị Y, sinh năm 1988.
9. Anh Nguyễn Thanh Nhất N, sinh năm 1987.
10. Anh Trần Văn C, sinh năm 1986 (có mặt).
11. Bà Trần Thị V, sinh năm 1940 (chết ngày 20/11/2017).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V:

11.1. Bà Võ Thị H, sinh năm 1968; cư trú tại ấp C, xã T, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

11.2. Ông Võ Thanh H, sinh năm 1970; cư trú tại ấp X, thị trấn H, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Thanh H: Bà Võ Thị H, sinh năm 1968; cư trú ấp C, xã T, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

11.3. Ông Võ Thanh H, sinh năm 1972; cư trú tại ấp M, xã B, thành phố M, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

12. Bà Huỳnh Mỹ T, sinh năm 1974 (vắng mặt).
13. Anh Ngô Nhật D, sinh năm 2000 (vắng mặt).
14. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958 (vắng mặt).
15. Bà Nguyễn Thị V (Nguyễn Kim V) (vắng mặt).
16. Chị Võ Thị T, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại ấp C, xã T, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh Nhất N, chị Trần Thị Y, anh Trần Văn C, chị Võ Thị Hạnh U: Bà Võ Thị H, sinh năm 1968; cư trú tại ấp C, xã T, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 5 năm 2018).

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn D là nguyên đơn và bà Võ Thị D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn D trình bày: Vào ngày 10/02/2001 ông D có nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Lê Văn T và chị Võ Thị T một phần đất trồng lúa diện tích 6.390m² tại ấp C, xã T, huyện H, tỉnh Bạc Liêu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Lê Văn T đứng tên, với giá là 70 chỉ vàng 24k, có làm giấy tay có Trưởng ấp chứng nhận. Khi chuyển nhượng đất không có đo đạc. Đến năm 2005, Ủy ban nhân dân (UBND) xã có chủ trương làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông mới làm thủ tục chuyển quyền sử dụng, thì phát hiện diện tích đất mà anh T giao không đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh T đứng tên 6.390m² mà chỉ còn diện tích là 5.990m² nên ông không đồng ý. Nay, ông yêu cầu anh T giao đủ phần đất diện tích 6.390m² nằm tại thửa số X, X1, tờ bản đồ số Y theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Lê Văn T đứng tên tại ấp C, xã T, huyện H, tỉnh Bạc Liêu; nếu anh T không giao đủ đất trên thì ông D sẽ trả lại đất cho anh T và anh T phải trả lại cho ông D 70 chỉ vàng 24k.

Bị đơn anh Lê Văn T trình bày: Vào năm 1993, anh có nhận chuyển nhượng một phần đất của ông K với diện tích là 6390m² và anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sử dụng được vài năm thì anh đã chuyển nhượng phần đất này lại cho ông Võ Thành Q với giá là 12 chỉ vàng 24k, sau này anh nghe nói lại là ông Q đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Út Đ và ông Đ mới chuyển nhượng lại cho ông D, việc chuyển nhượng như thế nào thì anh không biết. Anh T xác định là anh không có chuyển nhượng phần đất nào cho ông D, sau này ông D có nhờ anh ký giấy sang nhượng thành quả lao động, anh nghĩ là đất anh đã chuyển nhượng cho ông Q xong rồi thì anh ký để cho ông D làm thủ tục sang tên. Nay ông D khởi kiện yêu cầu anh giao trả phần đất diện tích 6390m² thì anh không đồng ý vì phần đất này anh chuyển nhượng cho ông Q chứ không có chuyển nhượng cho ông D, anh cũng không đồng ý trả vàng cho ông D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị D trình bày: Bà thống nhất như trình bày của ông D, yêu cầu anh T giao trả cho gia đình bà phần đất diện tích 6.390m² nằm tại thửa số X, X1, tờ bản đồ số Y theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Lê Văn T đứng tên. Nếu không giao đủ diện tích chuyển nhượng thì yêu cầu anh T trả lại 70 chỉ vàng 24k, gia đình bà sẽ trả lại đất cho anh T theo như diện tích thực tế đang sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Út Đ trình bày: Nguồn gốc phần đất hiện ông D và anh T đang tranh chấp trước đây là ông Q (là anh em cô cậu ruột với ông) chuyển nhượng lại cho ông toàn bộ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có đo đạc gì hết, có làm giấy tay và ông Q đưa cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lê Văn T với giá 16 chỉ vàng 24k. D hoàn cảnh gia đình ông chuyển nhượng lại cho ông D phần đất nuôi trồng thủy sản với giá 20 chỉ vàng 24k, có làm giấy tay, giấy tay do ông giữ, nhưng đã làm thất lạc, có đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lê Văn T cho ông D. Còn phần đất ở dưới mé sông ông sử dụng, sau này mới sang lại cho anh T với giá là 5.000.000 đồng và chuyển nhượng cho ông C với giá là 1.500.000 đồng, khi chuyển nhượng đất cho ông C và anh T thì ông D biết

nhưng không có ý kiến gì; còn việc ông D và anh T có làm hợp đồng sang đất như thế nào thì ông không rõ. Ông Trần Văn D khởi kiện yêu cầu anh Lê Văn T giao trả phần đất diện tích 6390m² (trong đó có phần đất của anh T và bà H) ông không đồng ý vì phần đất này ông chuyển nhượng cho anh T và bà H chứ không có chuyển nhượng cho ông D, còn phần đất nuôi trồng thủy sản ông đã chuyển nhượng cho ông D xong rồi nên ông không có ý kiến gì. Nếu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với ông Q thì ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành Q trình bày: Diện tích đất ông D tranh chấp với anh T là của anh T được ông nhận chuyển nhượng với giá là 12 chỉ vàng 24k, lúc chuyển nhượng có làm giấy tay với nhau và anh T có đưa cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên do anh Lê Văn T đứng tên, khi chuyển nhượng không có đo đạc mà toàn bộ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do thấy ông D nghèo khổ nên ông chuyển nhượng lại cho ông D làm với giá là 16 chỉ vàng 24k, việc chuyển nhượng có làm giấy tay, đưa giấy tay ông chuyển nhượng từ anh T và đưa cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T cho ông D, sau này ông D chuyển nhượng lại cho ông D thì chỉ chuyển nhượng phần đất nuôi trồng thủy sản, còn phần đất thổ cư thì ông D chuyển nhượng lại cho ông C và anh T. Nay ông D yêu cầu anh T giao trả phần đất diện tích 6390m² ông không có ý kiến gì do ông đã chuyển nhượng đất cho ông D xong rồi, còn việc anh T và ông D có làm hợp đồng chuyển nhượng với nhau như thế nào thì ông không rõ. Nếu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với ông D thì ông yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H trình bày: Vào năm 1998, vợ chồng bà (ông Ch là chồng bà đã chết) có nhận chuyển nhượng một phần đất của ông D với diện tích là ngang 09m chiều dài đến mé sông Kinh Xáng T với giá 2.000.000 đồng, có làm giấy tờ viết tay với nhau, sau này vợ chồng bà mới bồi đắp thêm để cất nhà ở không có ai đến tranh chấp gì hết, phần đất này ông D chuyển nhượng cho bà trước khi chuyển nhượng đất nuôi trồng thủy sản cho ông D. Nay, ông D tranh chấp với anh T thì bà mới biết phần đất của bà chuyển nhượng của ông D trước đây nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Lê Văn T đứng tên. Nay, bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vụ án đúng theo quy định pháp luật để bảo vệ quyền lợi chính đáng cho bà, vì ngoài phần đất này thì gia đình bà không còn phần đất nào khác và gia đình bà đã sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Quốc T trình bày: Vào năm 2003, anh có nhận chuyển nhượng một phần đất của ông D với diện tích là ngang 09m chiều dài 25m với giá là 5.000.000 đồng, có làm giấy tờ viết tay với nhau và cắm ranh. Lúc anh chuyển nhượng đất của ông D thì phần đất không được cao ráo như bây giờ, hàng năm anh đều bơm sinh, thuê xáng cuốc đắp và thuê người khiên đất đổ lên nhưng ông D cũng như những người khác không tranh chấp. Ông D tranh chấp với anh T thì anh mới biết phần đất của anh chuyển nhượng của ông D trước đây nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất của anh Lê Văn T đứng tên. Nay, anh yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất này và cho anh làm thủ tục để tách phần đất nêu trên cho anh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngoài ra anh không có ý kiến nào khác.

Từ nội dung trên bản án dân sự sơ thẩm số 46/2017/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D và anh Lê Thanh T.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11 tháng 01 năm 2018, nguyên đơn ông Trần Văn D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 46/2017/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu; yêu cầu Tòa án phúc thẩm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn D và bà Võ Thị D, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 46/2017/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[2] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần Văn D và bà Võ Thị D được làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự bị đơn anh Lê Văn T và những người tham gia tố tụng khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Trần Văn D và bà Võ Thị D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 46/2017/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy, ông D xuất trình “Đơn sang nhượng thành quả lao động” ngày 10/02/2001 có nội dung ông D sang nhượng 6.390m² đất từ anh Lê Văn T với giá 07 cây vàng 24k, ngày giao đất là ngày 10/02/2001, đã giao vàng đủ. Nhưng anh T xác định nguồn gốc đất tranh chấp của anh T nhận chuyển nhượng từ ông K vào năm 1993 và anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 6.390m² vào năm 1995, sau đó anh chuyển nhượng lại

cho ông Q, khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay và anh T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, anh T không có chuyển nhượng phần đất trên cho ông D. Tại “Đơn sang nhượng thành quả lao động” ngày 10/02/2001 có chữ ký của anh T ký cho ông D làm thủ tục hợp thức hóa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ thực tế anh T không chuyển nhượng đất cho ông D, không nhận vàng của ông D.

[5] Tại lời khai của ông Đỗ Văn B, trưởng ấp C ngày 06/11/2015 (Bút lục 187), ông B xác định ông có ký “Đơn sang nhượng thành quả lao động” vào ngày 14/02/2001 nhưng ông B không chứng kiến việc giao vàng, anh T ký đơn này cho ông D làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nguồn gốc đất tranh chấp thì ông thống nhất với phần trình bày của anh T.

[6] Tại lời khai của ông Trương Văn H, là cán bộ địa chính xã T (BL 184) cũng xác định không có việc anh T sang đất cho ông D mà anh T ký hợp đồng chuyển nhượng cho gia đình ông D hợp thức hóa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[7] Tại “Đơn sang nhượng thành quả lao động” ngày 10/02/2001 thể hiện có chữ ký của ông Trịnh Đăng K, ông Trần Văn V (anh ruột của ông D) nhưng tại biên bản lấy lời khai của ông Trần Văn V (BL 107-105) và ông Trịnh Văn K (BL 110-108) xác định không ký vào văn bản nêu trên, chữ ký và chữ viết trong văn bản này không phải của các ông.

[8] Các lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Võ Thành Q, ông Nguyễn Út Đ thống nhất xác định: Ông Q nhận chuyển nhượng từ anh T sau khoảng 2, 3 năm ông Q chuyển nhượng lại cho ông Đ; sau đó ông Đ chuyển nhượng lại phần đất nuôi trồng thủy sản cho ông D, phần đất ở dưới mé sông sau này ông Đ mới chuyển nhượng lại cho anh T và ông C (chồng bà H). Những lời trình bày này cũng phù hợp với trình bày của bà H (vợ ông C) và anh Ngô Quốc T là nguồn gốc đất tranh chấp mà họ đang sử dụng là do họ nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ. Đồng thời, ông Trịnh Văn K và ông Hồ Văn C là những người giáp ranh phần đất tranh chấp xác định ông Đ là người chuyển nhượng đất cho ông D, không có việc anh T chuyển nhượng đất cho ông D. Bà Trần Thị H là con dâu ông L, chủ cũ của đất tranh chấp cũng trình bày phù hợp với lời khai của anh T.

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D thừa nhận chưa từng làm thủ tục khởi kiện tranh chấp với gia đình ông C, bà H hay gia đình ông T trong khi thực tế phần đất tranh chấp thì ông D đang canh tác đất nuôi tôm, giáp ranh là phần đất của gia đình bà H và ông C sử dụng nhiều năm.

[10] Từ những căn cứ trên, có cơ sở xác định không có việc ông D nhận chuyển nhượng đất tranh chấp từ anh T nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi đất, đòi vàng của nguyên đơn. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn D và bà Võ Thị D. Chấp nhận ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về việc giữ nguyên bản án sơ thẩm số 46/2017/DSST ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm ông Trần Văn D và bà Võ Thị D phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, các Điều 272, 273 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 691 Bộ luật Dân sự năm 1995; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 kháng cáo của ông Trần Văn D và bà Võ Thị D, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 46/2017/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D và anh Lê Văn T.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn D phải nộp số tiền 300.000 đồng. Ông D đã nộp tạm ứng án phí 6.012.300 đồng theo Biên lai thu số 0006275 ngày 23/02/2017 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện H được đối trừ. Hoàn trả lại cho ông D số tiền 5.712.300 đồng (năm triệu bảy trăm mười hai nghìn ba trăm đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn D và bà Võ Thị D phải nộp mỗi người 300.000 đồng. Ông D đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006911 ngày 11/01/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí. Bà Võ Thị D phải nộp 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

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

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện H;
- CCTHADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP.

đã ký

Cao Thị Túy Giang