

Bản án số 66/2020/DSPT
Ngày 02- 6 - 2020

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 BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông : Đặng Văn Sử

Các Thẩm phán: Ông : Nguyễn Thị Phương Bắc

Ông : Nguyễn Minh Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị H1

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 5 và 02 tháng 6 năm 2020, tại Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 81/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2020 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2019/DS-ST ngày 24 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố BR bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 94/2020/QĐPT-DS ngày 07 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Văn S, sinh năm 1952; bà Đinh Thị L, sinh năm 1955 (có mặt).

Địa chỉ: Số 329 THĐ, phường PN, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Người đại diện theo hợp pháp: Bà Nguyễn Hoàng Gia L, sinh năm 1995; Địa chỉ: Số 577 P V Đ, phường PT, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền ngày 13/5/2019 (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Đức Q, Luật sư, Công ty Luật TNHH MTV TL, Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Bà Bùi Thị T, sinh năm 1947

Địa chỉ: Số 2603 Nguyễn Tất Thành, phường PN, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

2.2. Bà Bùi Thị H, sinh năm 1959

Địa chỉ: Số 332 THĐ, tổ 4, khu phố 6, phường PN, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo hợp pháp của bà T, bà H: Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1966; Địa chỉ: Số 322 THĐ, tổ 4, khu phố 6, phường PN, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền ngày 23/7/2019 (có mặt).

2.3. Bà Bùi Thị Đ, sinh năm 1952

Địa chỉ: Số 173/9 Nguyễn Huy Liệu, khu phố 4, phường PN, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo hợp pháp: Ông An Ngọc Quang, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số 173/9 Trần Huy Liệu, khu phố 4, phường PN, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, là người đại diện theo ủy quyền - Theo văn bản ủy quyền ngày 05/6/2019 (có mặt).

2.4. Ông Bùi Văn Q1, sinh năm 1957

Địa chỉ: Số 330 THĐ, tổ 4, khu phố 6, phường PN, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

2.5. Bà Bùi Thị H1, sinh năm 1966

Địa chỉ: Số 322 THĐ, tổ 4, khu phố 6, phường PN, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Ông Ngô Văn T, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số 139 NVL, phường PN, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

4. *Người làm chứng:*

Bà Lê Thụy T1, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số 26 Trương Vĩnh Ký, phường Phước Hiệp, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 10/5/2000 Ông Bùi Văn S và ông Ngô Văn T cùng thỏa thuận chung nhau mua của ông Bùi Văn Q và bà Mạc Thị C, ông T đại diện ký giấy mua bán với ông Q lô đất trồng bạch đàn (không ghi diện tích cụ thể, nhưng theo thỏa thuận miệng là diện tích khoảng 1.000m² thuộc thửa đất số 5, 6 tờ bản đồ số 16 tại phường LT(nay là phường PN, thành phố BR) với giá 5,5 lượng vàng 24K (tương đương 25.850.000 đồng) và đặt cọc cho ông Q số tiền 03 triệu đồng, hẹn đến tháng

6/2000 sẽ thanh toán số tiền còn lại và làm giấy mua bán, ông T và ông Q ký giấy Hợp đồng mua bán đất.

Ngày 15/6/2000 ông S bà L và ông T đến nhà ông Q thanh toán hết số tiền mua đất còn lại. Tại nhà ông Q, ông T và ông Q viết giấy mua bán đất, ông Q, ông T và ông S cùng ký vào giấy, ông Q ghi đã nhận đủ 26.000.000đ và bàn giao đất cho ông T và ông S, giấy mua bán này ông T giữ, hiện chưa tìm thấy. Sau đó, ông Q, bà C và ông T ký hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 506,4m². Đến ngày 19/6/2000 giữa ông S và ông Q, bà C mới ký hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 506,4m². Do ông T quen biết nên nhờ mẹ vợ đứng tên và sang tên được giấy chứng nhận, còn ông S bà L nhờ người làm thủ tục sang tên nhưng không được vì đất này thuộc quy hoạch mở đường. Năm 2005 Nhà nước mở đường nên thu hồi 217,4m² nằm trong diện tích đất ông S đã chuyển nhượng, do đất chưa sang tên nên ông Q làm Giấy ủy quyền cho ông S nhận tiền bồi thường đất và hoa màu bị thu hồi, diện tích còn lại ông S, bà L vẫn tiếp tục sử dụng trồng bạch đàn. Năm 2006 ông Bùi Văn Q chết, năm 2010 bà Mạc Thị C chết, đến tháng 4/2018 ông S, bà L đã gặp các con của ông Q, bà C để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phía con ông Q không đồng ý.

Sau khi UBND phường PN giải quyết không thành thì nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án, theo như đo đạc thực tế nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2000 đối với diện tích 506,4m² (đo đạc thực tế còn lại là 233.6m²) thuộc thửa số 5, 6 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại phường LT(nay là phường PN), thành phố BR giữa ông Bùi Văn Q, bà Mạc Thị C với ông Bùi Văn S.

- Công nhận quyền sử dụng đất 233.6m² thuộc thửa đất số 5, 6 tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại phường LT(nay là phường PN), thành phố BR theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2000 cho ông Bùi Văn S và bà Đinh Thị L.

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển nhượng đối với diện tích đất tranh chấp để bảo đảm thi hành án.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa các bị đơn trình bày:

Ông Bùi Văn Q (chết năm 2006), bà Mạc Thị C (chết năm 2010) là cha, mẹ của các bị đơn có 05 người con là Bùi Thị H1, Bùi Văn Q1, Bùi Thị T, Bùi Thị Đ, Bùi Thị H, ngoài ra ông Q, bà C không có con riêng, con nuôi.

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có xác định: Nguyên đơn và ông Ngô Văn T nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn Q, bà Mạc Thị C diện tích đất 1.012,8m² thuộc thửa đất số 5, 6 tờ bản đồ số 16, phường LT(nay là phường PN, thành phố BR) với giá 5.5 lượng vàng, việc này các bị đơn không chứng kiến và không biết. Bị đơn chỉ biết vào thời điểm 06/10/2003 cha mẹ bị đơn có chuyển nhượng và chỉnh lý cho bà Lê Thị T1 (là mẹ vợ của ông Ngô Văn T) diện tích đất

476.2m² thuộc một phần thửa đất 5, 6 tờ bản đồ số 16. Còn phần diện tích 506,4m² đang tranh chấp thì khi còn sống không được cha mẹ nói đến.

Nguyên đơn cho rằng được ông Q ủy quyền nhận tiền bồi thường diện tích 217,4m² bị thu hồi nằm trong 506,4m² đất chuyển nhượng và trong văn bản ủy quyền ghi ông S là cháu ruột của ông Q là hoàn toàn không đúng.

Trường hợp nguyên đơn cho rằng có việc chuyển nhượng nhưng không T hành thủ tục để chuyển nhượng sang tên cho mình trong thời gian từ năm 2000 đến thời điểm tranh chấp là không hợp lý. Hơn nữa, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không có ngày tháng; không có người làm chứng, không được công chứng, chứng thực, không có thông tin về sổ thửa, sổ tờ bản đồ, sổ tiền chuyển nhượng. Như vậy, không có việc ông Q, bà C chuyển nhượng cho ông S, bà L diện tích đất 506,4m² thuộc một phần thửa đất số 5,6 tờ bản đồ số 16, phường PN, thành phố BR như nguyên đơn trình bày. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn T trình bày:

Ông T và vợ chồng ông S có thỏa thuận chung nhau nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Q diện tích đất khoảng 1.000m² thuộc thửa 5, 6 tờ bản đồ số 16 với giá 5.5 lượng vàng tương đương 26 triệu đồng. Ngày 10/5/2000 ông T đại diện ký giấy và đặt cọc số tiền 03 triệu đồng, giấy do ông S viết nhưng chỉ có ông T và ông Q ký xác nhận, các bên hẹn đến tháng 6/2000 sẽ thanh toán số tiền còn lại. Thời gian sau ông T tự T hành thanh toán phần tiền của mình và thực hiện việc chuyển nhượng sang tên (nhưng nhờ bà Lê Thụy T1 là mẹ vợ đứng tên dùm), diện tích đất thực tế là 476.2m² thuộc một phần thửa đất 5, 6. Sử dụng đất một thời gian thì ông chuyển nhượng cho người khác. Hiện nay vợ chồng ông Q đã chết, các bên xảy ra tranh chấp không liên quan đến diện tích đất của ông nên đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa.

Người làm chứng bà Lê Thụy T1 trình bày: Bà là mẹ vợ của ông Ngô Văn T, năm 2003 bà có đứng tên dùm ông T quyền sử dụng đất diện tích 476,2m² thuộc thửa 5, 6. Việc giao dịch thanh toán tiền chuyển nhượng thì bà không biết vì không trực tiếp tham gia mà chỉ nghe ông T nói lại. Diện tích đất này hiện đã chuyển nhượng cho người khác, bà không có ý kiến gì trong vụ kiện của các bên. Đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa.

Tại Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố BR quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 228; Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 130, 136, 139, 705, 707 và Điều 712 Bộ luật dân sự năm 1995;

Căn cứ Điều 12 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn S, bà Đinh Thị L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Bùi Văn Q (chết năm 2006), bà Mạc Thị C (chết năm 2010) là bà Bùi Thị T, bà Bùi Thị H, bà Bùi Thị Đ, ông Bùi Văn Q1, bà Bùi Thị H1.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) lập ngày 19/6/2000 giữa ông Bùi Văn Q, bà Mạc Thị C với ông Bùi Văn S là vô hiệu.

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm, ông Bùi Văn S và bà Đinh Thị L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông S và ông Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo trình bày: Năm 2000 ông S và ông T góp tiền chung nhận chuyển nhượng của ông Q 1.012,8m² thửa số 5 và 6 tờ bản đồ số 16 tại phường LT(đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Q) với giá 5,5 lượng vàng 24k (tương đương 26.000.000đ) đặt cọc trước 3.000.000đ sau đó đến ngày 15/6/2000 ông S và ông T trả hết tiền cho ông Q và ông Q, bà C giao đất cho ông T, ông S sử dụng, ghi giấy mua bán đất giữa ông Q với ông T (giấy này ông T giữ, sau khi xử sơ thẩm ông T mới lục tìm được và giao lại cho ông S). Sau đó ông Q, bà C tách 506,4m² làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, ngày 19/6/2000 ông Q bà C làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông S, bà L 506,4m² còn lại trong tổng 1.012,8m². Vì Giấy mua bán đất ngày 15/6/2000 giữa ông T với ông Q đã ghi số tiền, diện tích, kích thước, vị trí cụ thể nên hợp đồng giữa ông Q, bà C với ông S, bà L ngày 19/6/2000 không ghi lại. Năm 2003 ông T quen biết cán bộ quản lý đất đai nên làm được thủ tục sang tên còn ông nhờ người làm nhưng không được, do vướng quy hoạch mở đường. Tuy nhiên, khi mở đường Nhà nước thu hồi của ông 217m² do đất vẫn đang đứng tên ông Q nên Nhà nước đền bù cho ông Q, vì đã bán cho ông S nên chính ông Q làm giấy ủy quyền cho ông S nhận tiền đền bù đất và hoa màu trên đất. Ông S và ông Q có họ hàng xa với nhau nên ghi là cháu ruột chứ không có mục đích gì. Thời điểm này ông Q, bà C ở một mình nên việc mua bán đất các con ông Q không ai biết. Ngày 15/6/2000 khi làm thủ tục mua bán ông Q đã nhận đủ tiền, ông T và ông S đã nhận đất có ghi cụ thể diện tích, vị trí, giáp ranh, và kích thước các cạnh cụ thể, ông Q giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cam kết khi nào bên mua có nhu cầu làm giấy tờ thì ông Q có trách nhiệm cho mượn để làm Giấy, ông T và ông S tự chia đất với nhau. Nay ông Q, bà C đã mất các con ông Q phải có trách nhiệm cho ông S mượn Giấy để làm thủ tục sang tên. Cấp sơ thẩm cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật, đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các bị đơn ông Q1, bà H, bà H1, bà Đ trình bày: Khi còn sống bố mẹ của các ông bà không nói gì về việc bán đất cho ông S, các ông bà cũng không ai biết việc ông Q bán đất cho ông S, chỉ biết ông Q có bán đất cho ông T. Hợp đồng mua bán đất ngày 19/6/2000 ông S bà L đưa ra không có số tiền, số tờ, số thửa, không có sơ đồ vị trí, hợp đồng ghi tên ông S, bà L nhưng chỉ mình ông S ký, không có người

làm chứng, không công chứng, chứng thực nên bị vô hiệu theo quy định của pháp luật. Việc ông Q ủy quyền cho ông S đi nhận tiền, ông S khai là cháu ruột, thực chất ông S không phải là cháu ruột ông Q, thời điểm này ông Q già yếu nên ủy quyền cho ông S nhận thay. Nay các bị đơn khẳng định không có việc ông Q, bà C bán đất cho ông S. Cấp sơ thẩm xét xử đúng quy định của pháp luật, đề nghị cấp phúc thẩm bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn T trình bày: Năm 2000 ông S rủ ông T mua chung lô đất khoảng 1.000m² của ông Q với giá 5,5lương vàng quy ra tiền khoảng gần 26.000.000đ, ông T ký giấy đặt cọc với ông Q, khoảng một tháng sau tức ngày 15/6/2000 ông T và ông S mang tiền đến thanh toán cho ông Q và nhận đất, lúc đầu viết giấy mua bán đất có nội dung diện tích, kích thước, vị trí và giá cả đầy đủ, ghi bên nhận chuyển nhượng là ông T nhưng có cả ông S cùng ký, Giấy này ông T giữ. Sau đó, các bên làm hợp đồng khác theo mẫu và tách ra mỗi người 506,4m² ký với ông Q, bà C. Trên cơ sở hợp đồng tách ra này, năm 2003 ông T nhờ bà T1 là mẹ vợ đứng tên nên lại ký lại với ông Q bà C hợp đồng khác cũng diện tích đó nhưng còn lại 476m² đứng tên bà T1 và đã sang tên bà T1, sau này ông T đã chuyển nhượng cho người khác. Do phải chuyển nhà nhiều lần và nghĩ không cần thiết nên giấy mua bán đất viết tay ngày 15/6/2000 giữa ông T với ông Q bị thất lạc, sau khi xét xử sơ thẩm mới tìm được và ông T giao lại cho ông S. Nay ông T khẳng định ông và ông S góp chung tiền mua của ông Q, bà C 1.012,8m² đất, các bên đã giao nhận đủ tiền và đất, sau đó đã tách ra mỗi người 1/2, phần của ông T đã làm thủ tục sang tên, phần đất của ông S do vướng quy hoạch nên chưa sang tên được sau này ông Q, bà C chết nên thủ tục khó khăn. Ông T khẳng định không còn quyền lợi gì. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngời làm chứng bà Lê Thụy T1 trình bày: Bà T1 là mẹ vợ ông T, năm 2003 ông T nhờ bà đứng tên mua bán đất với ông Q, bà C, bà chỉ là người đứng tên hộ không trực tiếp giao dịch với ông Q, bà C nên không biết việc mua bán giữa ông Q, bà C với ông T và ông S như thế nào, 476m² đất bà đứng tên hộ cho ông T, sau này ông T đã chuyển nhượng cho người khác.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án thẩm phán tuân thủ đúng quy định tố tụng và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký cũng như các đương sự đã tuân theo đúng quy định pháp luật, không vi phạm về thủ tục tố tụng dân sự, kháng cáo đúng quy định, trong thời hạn nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Ông Ngô Văn T là người trực tiếp chung tiền với ông S mua đất của ông Q, bà C, khi đặt cọc ông T đại diện cho ông S ký hợp đồng. cấp sơ thẩm xác định ông T là người làm chứng là không đúng nội dung vụ tranh chấp. Đề nghị cấp phúc thẩm xác định ông T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung: Theo tài liệu có trong hồ sơ và trình bày của các bên, ông S và ông T có nhận chuyển nhượng của ông Q bà C 1.012,8m² đất, việc chuyển nhượng ông Q, bà C đã nhận tiền, ông T và ông S đã nhận đất. Tại phiên tòa phúc thẩm lời khai của ông T phù hợp với các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án. Việc ông S

chưa làm giấy sang tên là do lỗi khách quan. Hợp đồng không bị vô hiệu, cấp sơ thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của ông S, bà L là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo sửa Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Năm 2000 ông S nhận chuyển nhượng 506,4m² đất của ông Q bà C, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Q, các bên lập hợp đồng không có công chứng, chứng thực, và chưa sang tên. Nay ông Q, bà C đã chết. Các con là đồng thừa kế của ông Q bà C không công nhận hợp đồng của ông Q, bà C với ông S, bà L, không đưa giấy cho ông S làm thủ tục sang tên. Ông S, bà L khởi kiện yêu cầu các thừa kế của ông Q, bà C công nhận hợp đồng để ông S, bà L làm thủ tục sang tên, đất tọa lạc tại thành phố BR, nên Tòa án nhân dân thành phố BR thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật.

Theo ông S trình bày, ông S và ông T cùng mua đất, mỗi người ½ ông T đại diện ký hợp đồng đặt cọc, khi thanh toán tiền các bên tách ra mỗi người 506,4m². Năm 2003 ông T làm lại hợp đồng cho bà T1 (mẹ vợ) đứng tên và thủ tục sang tên bà T1 và đã chuyển nhượng cho người khác. Do vậy ông T là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với các con ông Q, bà C. Cấp sơ thẩm xác định ông T là người làm chứng là không đúng quy định của pháp luật, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị xác định ông T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ. Tại phiên Tòa phúc thẩm ông T xác định việc thay đổi địa vị tố tụng không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông và đồng ý với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Nên Hội đồng xét xử thay đổi địa vị tố tụng của ông T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại phiên Tòa phúc thẩm nguyên đơn xuất trình thêm chứng cứ là Giấy mua bán đất giữa ông Q với ông T lập ngày 15/6/2000, có ghi diện tích, vị trí, kích thước, số tiền mua bán và đã giao tiền, nhận đất từ ngày lập giấy mua bán, theo đó ông Q xác nhận đã nhận đủ 26.000.000đ có cả chữ ký của ông S là người mua, do ông T giữ giấy này, tại cấp sơ thẩm ông T chưa tìm được, nay ông T mới tìm được và giao cho ông S, nên ông S mới nộp cho Tòa án, Hội đồng xét xử đã công bố công khai chứng cứ bổ sung, các bị đơn và đại diện của bị đơn không ai có ý kiến gì về việc cung cấp chứng cứ mới này và cũng không yêu cầu giám định. Xét thấy tại cấp sơ thẩm nguyên đơn không cung cấp chứng cứ là Giấy mua bán đất giữa ông Q với ông T ngày 15/6/2000 là lý do khách quan. Nên được Hội đồng xét xử chấp nhận việc xem xét chứng cứ mới của nguyên đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 506,4m² đất lập ngày 19/6/2000 giữa ông Bùi Văn Q, bà Mạc Thị C với ông Bùi Văn S và bà Đinh Thị L có chữ ký của ông Q, bà C và ông S, hợp đồng này không được công

chứng, chứng thực, không ghi giá chuyển nhượng, không có sơ đồ vị trí, số thửa. Tuy nhiên, trước đó ngày 15/9/2000 giữa ông Q với ông T và ông S đã ký Giấy mua bán đất với nội dung, ông Q bán cho ông T 1.012,8m² với giá 26.000.000đ, đất có vị trí, kích thước các cạnh cụ thể, ông Q đã nhận đủ tiền, ông T và ông S đã nhận đất. Trên cơ sở Giấy mua bán đất ngày 15/6/2000 ông T tách ra làm hợp đồng riêng với ông Q, bà C 506,4m² đất, ngày 19/6/2000 ông S làm hợp đồng với ông Q bà C 506,4m² đất còn lại. Năm 2003 ông T nhờ bà T1 (mẹ vợ) đứng tên làm giấy tờ nên giữa ông Q, bà C với bà T1 ký lại hợp đồng khác, lúc này đo đạc lại diện tích phần của ông T chỉ còn 476,2m². Tuy nhiên ông T không có ý kiến gì, sau này ông T đã chuyển nhượng cho người khác, hiện nay ông T không yêu cầu gì. Đối với đất của ông S, do vướng quy hoạch nên ông S không làm được thủ tục sang tên giấy tờ mà vẫn để ông Q đứng tên, ông S sử dụng không có tranh chấp. Năm 2005 Nhà nước quy hoạch mở đường, đất của ông S bị thu hồi 217m² ông Q ủy quyền cho ông S nhận tiền bồi thường, chứng tỏ ông Q bà C đã chuyển nhượng cho ông S. Năm 2006 ông Q chết, năm 2010 bà C chết. Năm 2018 ông S làm thủ tục sang tên thì các con ông Q phản đối. Tuy là không ghi số tiền, không ghi vị trí, kích thước, số thửa, không công chứng, chứng thực. Nhưng trước đó ngày 15/6/2000 các bên có ghi Giấy mua bán đất đã có diện tích, số tiền, vị trí, kích thước các cạnh, các bên đã giao nhận đất và thanh toán đủ tiền. Hợp đồng ngày 19/5/2000 giữa ông S và ông Q, bà C là trên cơ sở tách ra từ hợp đồng ngày 15/6/2000 giữa ông Q, bà C với ông T đại diện chung cho ông T và ông S. Mặt khác ngoài diện tích chuyển nhượng đang tranh chấp này, giữa ông S với ông Q, bà C không chuyển nhượng diện tích đất nào khác. Do vậy, Hợp đồng ngày 19/5/2000 giữa ông S và ông Q, bà C không vi phạm về nội dung, như các đồng bị đơn nêu ra.

[2.2] Về hình thức của Hợp đồng giữa ông S với ông Q, bà C ngày 19/5/2000. Hợp đồng xác lập bằng văn bản nhưng không được công chứng, chứng thực. Theo quy định của luật, đây là giao dịch vi phạm về hình thức. Tuy nhiên, bên chuyển nhượng đã giao đất và nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đã giao tiền và nhận đất (Giấy mua bán đất ngày 15/6/2000 đã thể hiện) và thực tế năm 2005 ông S đã được ông Q ủy quyền nhận tiền đền bù về đất và hoa màu trên đất khi bị thu hồi một phần làm đường. Theo Điều 129 Bộ luật dân sự 2015, giao dịch bằng văn bản nhưng không đúng quy định của luật về hình thức mà các bên đã thực hiện ít nhất được hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì Tòa án công nhận hợp đồng. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Yêu cầu công nhận hợp đồng của ông S là đúng quy định, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu và bác yêu cầu của nguyên đơn là không đúng quy định của luật, kháng cáo của ông S là có căn cứ nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí, do sửa Bản án sơ thẩm nên các chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm phải tính lại.

[3.1] Chi phí phí trích lục, đo đạc, định giá tài sản 2.267.000đ do chấp nhận chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu.

[3.2] Án phí sơ thẩm: Tòa án chấp nhận yêu cầu đòi tài sản của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ, tuy nhiên bà Dung là thanh niên xung phong tham gia mở đường Trường S bị nhiễm chất Đc da cam

thuộc đối tượng miễn án phí nên bà Dung không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố tiếp tục thực hiện hợp đồng của bị đơn, nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000đ.

[3.3] Do bản án sơ thẩm bị sửa theo yêu cầu kháng cáo của đương sự, nên các đương sự không phải nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 129 Bộ luật dân sự 2015, Điều 11 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2018/DS-ST ngày 17/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố BR như sau:

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn S và bà Đinh Thị L đối với các đồng thừa kế của ông Bùi Văn Q và bà Nguyễn Thị C.

[2] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 506,4m² đất giữa ông Bùi Văn S, bà Đinh Thị L với ông Bùi Văn Q, bà Nguyễn Thị C lập ngày 19/6/2000

- Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

- Về chi phí phí trích lục, đo đạc, định giá tài sản tố tụng 2.267.000đ do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên các bị đơn phải chịu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 10/% năm tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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 (ngày 11 tháng 4 năm 2019).

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Minh Châu; Nguyễn Thị Phương Bắc

Đặng Văn Sử

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tp. Bà Rịa;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Chi cục THA DS tp. Bà Rịa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

ĐẶNG VĂN SỬ

