

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 07/2019/DS-PT
Ngày 01- 4 - 2019
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 SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lò Văn Diệt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Hải, ông Phạm Tuấn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Anh Cương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Thịnh - Kiểm sát viên. Có công văn xin vắng mặt.

Ngày 01 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2018/TLPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2018 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2018/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2019/QĐPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Ng. Địa chỉ: Bản P, xã CN, huyện M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Bị đơn: Ông Lưu Văn V, bà Đặng Thị Ch. Địa chỉ: Tiểu khu 4, xã CN, huyện M, tỉnh Sơn La. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lưu Văn S, bà Hoàng Thị Th. Địa chỉ: Tiểu khu 1, xã CN, huyện M, tỉnh Sơn La. Bà Th có mặt, ông S vắng mặt.

+ Ông Lò Văn T. Địa chỉ: Bản Nà Khái, xã SV, huyện Y, tỉnh Sơn La. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Ng. Địa chỉ: Bản P, xã CN, huyện M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

+ Ông Vũ Ngọc H. Địa chỉ: Tiểu khu 1, xã CN, huyện M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

+ Ông Lê Hồng T1. Địa chỉ: Tiểu khu 1, xã CN, huyện M, tỉnh Sơn La. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Vũ Thị Ng, nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 29/7/2003 và bản tự khai, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bà Vũ Thị Ng trình bày:*

Ngày 06/9/1994, hộ gia đình bà Ng, ông T được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ), diện tích đất 16.043m² tại Hợp tác xã CN, xã CN, huyện M, tỉnh Sơn La (nay là tiểu khu 1, xã CN, huyện M, tỉnh Sơn La). Trong đó có: 250m² đất thổ cư, còn lại là đất trồng màu, trồng cây công nghiệp và đất trồng rừng, mang tên Lò Văn T; vị trí tiếp giáp, chiều rộng 69m tiếp giáp miệng cống thoát nước giao thông theo Quốc lộ 6, giáp đất nhà ông TC; chiều dài giáp sân kho đồ Đội 29 cũ, nay là sân UBND xã CN 80m. Nguồn gốc đất là do ông Lò Văn P và ông Lò Văn O chuyển nhượng cho từ năm 1990.

Năm 1998, gia đình bà gặp khó khăn nên đã bán 01 mảnh đất cho ông Vũ Ngọc H thuộc tiểu khu 1, xã CN. Việc chuyển nhượng đất cho ông H vào ngày 19/12/1998 có làm giấy tờ cụ thể, có mặt cả hai vợ chồng ông bà Ng Th và ông H. Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H, chiều rộng dọc theo Quốc lộ 6 là 10m, sâu vào bên trong 25m. Trên đất có 01 ngôi nhà 02 gian, 01 chái giá cả là 13.000.000 đồng, đã nhận đủ tiền, chính quyền địa phương không biết. Việc tách bìa là do người mua chịu, bà Ng biết ông H chỉ là người mua hộ đất cho ông V ở KC. Do đó, khi bàn giao đất có mặt của vợ chồng bà, ông H và ông V cùng tham gia. Đến tháng 9/1999, ông V chuyển đến ở, ông H đã giao GCNQSDĐ cho ông V để làm thủ tục nhưng ông V không làm, không trả lại bìa đất cho ông bà. Do không có nhu cầu sử dụng ông V đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất đã mua cho gia đình ông Lưu Văn S. Bà Ng cho rằng khi chuyển nhượng đất cho ông H (V) không trừ hành lang giao thông, khi làm bìa xã cũng không trừ hành lang giao thông. Vì vậy, đất ông V sử dụng thực tế không tính hành lang là 27,5m, nhiều hơn diện tích đất đã thỏa thuận mua bán nên bà Ng đã phá rào, vào đất của ông V đã chuyển nhượng lại cho ông S là 50m² (năm 2004 bà Ng tự tháo dỡ trả lại đất cho ông S).

Năm 2000, ông V có nhờ ông L là tài chính xã CN làm giấy chuyển nhượng đất giữa gia đình bà với gia đình ông V. Ông L đã làm sẵn giấy chuyển

nhượng đất, lợi dụng lúc ông T say rượu đã cho ông T ký vào giấy chuyển nhượng, ông T đã ký, còn bà Ng không biết gì về việc đó. Bà Ng xác định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng đề ngày 20/12/1998, giữa ông T và Vầu được chính quyền địa phương xác nhận là giả mạo. Sau khi xem xét lại vị trí đất thổ cư gia đình bà được cấp thì thấy rằng: vị trí đất thổ cư không nằm trong phần diện tích đất đã bán cho ông H (Vầu) mà nằm ở vị trí gần mép cống đã được Nhà nước thu hồi để làm đường. Do muốn giải quyết nhanh vụ án, bà Ng vẫn đồng ý tách một nửa diện tích đất thổ cư cho ông V nhưng ông V không đồng ý.

Bà Vũ Thị Ng khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/12/1998, giữa ông Lò Văn T và ông Lưu Văn V có xác nhận của UBND xã CN; biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay đề ngày 19/12/1998, giữa ông T với ông V, Bà Th. Công nhận giấy mua bán đất đề ngày 19/12/1998 giữa vợ chồng bà với ông Vũ Ngọc H. Yêu cầu ông V trả lại GCNQSDĐ, đề nghị xác định lại vị trí đất thổ cư cho gia đình bà.

** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ông Lưu Văn V, bà Đặng Thị Ch trình bày:*

Từ năm 1998, ông V có nhờ ông Vũ Ngọc H là em họ ở tiểu khu 1, xã CN, đứng ra mua hộ mảnh đất có diện tích 250m² của gia đình bà Ng, Thương ở bản Nong Ỏ, xã CN, huyện M, tỉnh Sơn La (nay là Tiểu khu 1, xã CN), chiều rộng dọc Quốc lộ 6 là 10m, sâu vào 25m đất thổ cư với giá 13.000.000 đồng, người mua có trách nhiệm tách bìa. Do đó, bên bán đất đã đưa bìa cho ông vào khoảng tháng 6,7/1999. Trên đất có 01 nhà 02 gian, 02 chái, việc thỏa thuận mua bán ông không phải là người trực tiếp trao đổi mà do ông H đứng ra giao dịch hộ. Sau khi mua ông vẫn cho vợ chồng bà Ng, ông T ở lưu cư trên đất và đưa tiền để bà Ng rào lại giúp ông theo thỏa thuận, chiều rộng và chiều sâu của đất, đến tháng 9/1999 ông mới đến ở.

Việc mua đất đứng tên người mua là ông H nên ông mới viết lại hợp đồng chuyển nhượng đất thứ 2. Ông có nhờ ông L (tài chính xã CN) viết hộ, có mặt ông T lập tại nhà ông T, còn bà Ng có ở nhà hay không ông cũng không để ý. Sau khi viết lại hợp đồng, ông L đã sang xã xin xác nhận vào hợp đồng. Mục đích ông lập hợp đồng này chỉ để mảnh đất đứng tên chính chủ của người mua cho thuận lợi. Khi ký hợp đồng ông T hoàn toàn tỉnh táo, không uống rượu, ngày tháng viết lại hợp đồng trùng với ngày tháng ký hợp đồng lần đầu để khớp nhau. Sau khi ký hợp đồng với ông T, ông V đã giao toàn bộ giấy tờ cho ông H làm thủ tục sang tên hộ.

Trong quá trình lập hồ sơ, do hợp đồng không đúng về hình thức nên đã ký lại hợp đồng theo mẫu, hợp đồng này ông không được ký trực tiếp mà do ông H đưa đến để cho ông ký, ông H nhờ ông L và ông N làm hộ. Tuy nhiên, từ đó cho đến nay ông chưa hoàn tất được thủ tục sang tên là do Nhà nước quy hoạch đất để mở đường. Đến ngày 26/02/2003, do không còn nhu cầu sử dụng nên ông đã chuyển nhượng lại cho hộ gia đình ông Lưu Văn S, bà Hoàng Thị Th toàn bộ diện tích đất là 250m². Khi biết ông đã bán đất cho ông Lưu Văn S, bà Ng đã đến chặt phá cây và rào lấn vào đất của ông đã bán khoảng 10m chiều rộng và 12m chiều sâu phần tiếp giáp đường lộ, dẫn đến tranh chấp. Ông V xác định phần đất đang có tranh chấp gia đình ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bàn giao xong xuôi nên không L quan đến yêu cầu khởi kiện của bà Ng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/12/2017, bà Đặng Thị Ch trình bày, toàn bộ quá trình mua bán, nhận chuyển nhượng đất của gia đình bà Ng, gia đình bà đã chuyển nhượng lại cho gia đình ông S, do ông V trực tiếp thực hiện nên đồng ý với ý kiến trình bày của ông V, không có ý kiến khác.

** Theo đơn đề nghị ngày 29/8/2003, bản tự khai, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ông Lưu Văn S, bà Hoàng Thị Th trình bày:*

Ngày 26/02/2003, ông S, Bà Th có mua lại mảnh đất của ông Lưu Văn V, khi thực hiện việc chuyển nhượng đất chưa được sang tên ông V mà vẫn mang tên ông Lò Văn T. Giá chuyển nhượng là 132.000.000đ, diện tích 250m² đất thổ cư, lô số 25, không có đất vườn. Phía Đông giáp đất ông Lò Văn T; phía Tây giáp đất ông Trần Văn Châm; phía Nam giáp đường Quốc lộ 6; phía Bắc giáp trạm xá CN, chiều rộng dọc theo mặt đường QL 6 là 10m, chiều dài 27,5m (chưa trừ hành lang giao thông). Trên đất có 01 ngôi nhà 02 gian, 02 chái và cây ăn quả như na, chuối, nhãn, xung quanh xây tường gạch, trước nhà là sân phơi, khuôn viên tường rào ngăn cách với các hộ liền kề. Khi bán đất cho ông S, Bà Th ông V đã chuyển toàn bộ giấy tờ mua bán đất trước đây với bà Ng, ông T cho ông S, Bà Th kèm theo bìa đồ.

Quá trình sử dụng đất của gia đình ông V từ năm 1998, không có tranh chấp, năm 2003 khi ông V chuyển nhượng lại cho gia đình ông S thì bà Ngoan đến chặt phá cây ông V trồng, lấn chiếm đất phía sau của gia đình đã mua. Do vậy, ông Lưu Văn S đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện M giải quyết, buộc bà Ng trả lại diện tích đất đã lấn chiếm và bồi thường thiệt hại về cây cối đã chặt phá. Năm 2004, bà Ng đã tự tháo dỡ hàng rào trả lại đất đã lấn chiếm cho gia đình ông. Do đó, gia đình ông đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bà Ng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Ngọc H trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết nên ông V có nhờ ông H mua hộ đất, ngày 19/12/1998, vợ chồng ông đã sang nhà ông bà Ng, Thương hỏi mua đất. Sau khi trao đổi hai bên thỏa thuận mua bán 01 mảnh đất có chiều rộng 10m mặt đường, chiều sâu vào bao nhiêu thì không rõ. Trên đất có 01 ngôi nhà 02 gian tóc xi lợp ngói, có làm giấy mua bán với nhau, trên cơ sở tự nguyện, không ai ép bị buộc ai. Sau đó, ông H đã chuyển lại toàn bộ giấy tờ mua bán đất với gia đình bà Ng và GCNQSDĐ cho ông V. Do mua hộ nên ông H có nói với ông V, phải làm lại giấy tờ mua bán nên mới có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông T. Khi mua ông H có nói với ông T, bà Ng là mua đất thổ cư, nếu không phải đất thổ cư thì gia đình bà Ng sẽ không giao bìa đỏ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng T1 trình bày:

Năm 2017, ông có thuê lại nhà đất của gia đình ông S, Bà Th để ở và buôn bán kinh doanh với thời hạn là 05 năm. Khi đến ở thuê ông Thủy đã cải tạo và làm một số công trình trên đất gồm: Láng xi măng sân, xây bể cá, bắn mái tôn để làm hàng, chi phí khoảng 70.000.000 đồng. Ông có nhu cầu vẫn được tiếp tục thuê nhà đất để sản xuất kinh doanh cho đến khi hết thời hạn hợp đồng.

Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất đang tranh chấp xác định. Tổng diện tích đất đang có tranh chấp tại thời điểm hiện tại là 232,5m² (chưa trừ hành lang giao thông). Mảnh đất thuộc thửa số 25 tờ bản đồ xã CN lập năm 1999. Vị trí thửa đất: Tiểu khu 1, xã CN, huyện M, tỉnh Sơn La. Tứ cận cụ thể:

- Phía Bắc giáp đường Quốc lộ 6 (Hà Nội – Sơn La) dài 11,4m;
- Phía Nam giáp đường Quốc lộ 6 cũ dài 10,1m;
- Phía Đông giáp nhà bà Vũ Thị Ng có chiều dài 18,1m;
- Phía Tây giáp nhà ông Trần Văn Châm có chiều dài 25,6m.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện tại đang mang tên ông Lò Văn T.

Về tài sản trên đất: 01 ngôi nhà gỗ 04 gian, 01 chái, mái lợp ngói, vách trát tóc xi, nền láng vữa xi măng có diện tích 66,12m².

Toàn bộ phần diện tích sử dụng còn lại lợp mái tôn có diện tích 110,66m², nền đổ bê tông, có xây dựng các bể nuôi cá giống (10 bể) có tổng thể tích 34,94m³. Toàn bộ phần nền đổ bê tông, mái tôn do ông Lê Hồng T1 xây dựng

năm 2017. Khu công trình phụ có diện tích 6,4m², tường xây gạch ba vạnh, mái lợp tôn.

** Vụ án đã được giải quyết, xét xử theo trình tự sơ thẩm, phúc thẩm và giám đốc thẩm cụ thể như sau:*

* Tại bản án số: 03/2004/DSST ngày 22/4/2004 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La quyết định:

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà Vũ Thị Ng và ông Vũ Ngọc H xác lập ngày 19/12/1998 và giao dịch giữa ông Lò Văn T và ông Lưu Văn V lập ngày 20/12/1998, giao dịch giữa ông Lưu Văn V ký với ông Lưu Văn S ngày 26/7/2003 là giao dịch vô hiệu. Tuyên bố hủy cả ba hợp đồng nêu trên.

- Gia đình ông Lưu Văn V và ông Lưu Văn S phải có trách nhiệm trả cho gia đình bà Ng 250m² đất ở thị tứ CN có chiều rộng Quốc lộ 6 là 10m, chiều sâu là 25m, phía Bắc giáp gia đình anh Châm mặt tiếp giáp với bà Ng cùng toàn bộ tài sản trên đất (đều giữ nguyên hiện trạng). Một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 121/QĐ-UB ngày 06/9/1994 mang tên anh Lò Văn T.

- Gia đình bà Ng phải trả cho ông V số tiền bán đất là 13.000.000 đồng và phải thanh toán toàn bộ chi phí ông V bỏ ra xây dựng trên đất là 22.952.374 đồng. Tổng cộng 35.925.374 đồng.

- Bác yêu cầu đòi sở hữu 50m² đất của ông Lưu Văn S với bà Vũ Thị Ng.

- Tách phần giải quyết hậu quả pháp lý do hợp đồng vô hiệu giữa ông Lưu Văn V và Lưu Văn S thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/4/2004, ông Lưu Văn V và ông Lưu Văn S có đơn kháng cáo, không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm.

* Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 12/2004/DSPT ngày 25/6/2004 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La đã quyết định:

- Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lưu Văn V và ông Lưu Văn S đề ngày 29/4/2004 về hình thức và một phần nội dung.

- Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 03/2004/DSST ngày 22/4/2004 của Tòa án nhân dân huyện M. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện M giải quyết lại từ giai đoạn thụ lý, điều tra, xét xử với Hội đồng xét xử khác.

* Tại bản án số: 17/2004/DSST ngày 15/11/2004 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La quyết định:

- Giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lò Văn T và ông Lưu Văn V.

- Buộc bà Vũ Thị Ng trả lại cho ông Lưu Văn S 50m² đất thổ cư mà bà đã rào lại lấn chiếm của ông S.

- Bà Vũ Thị Ng phải bồi thường cây cối trên diện tích đất 50m² mà bà đã chặt phá cho ông Lưu Văn S là: 884.000 đồng.

Ông Lưu Văn S và ông Lưu Văn V có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm lại lần 2, ngày 20/11/2004, bị đơn bà Vũ Thị Ng có đơn kháng cáo, không nhất trí với quyết định của Bản án sơ thẩm.

* Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 10/2005/DSPT ngày 31/01/2005 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La quyết định:

- Chấp nhận đơn kháng cáo đề ngày 20/11/2004 của bà Vũ Thị Ng về hình thức. Không thỏa mãn nội dung. Y án sơ thẩm như sau:

- Xử chấp nhận nội dung đơn khởi kiện của ông Lưu Văn S. Buộc bà Vũ Thị Ng phải trả lại ông Lưu Văn S 50m² đất tranh chấp. Thuộc thửa số 25 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lò Văn T ở bản Nong Ợ, CN, M, Sơn La. Chiều rộng giáp Quốc lộ 6B 10m, chiều sâu 5m, phía Tây giáp gia đình ông Châm, mặt sau giáp đất bà Ng.

- Bà Vũ Thị Ng phải bồi thường thiệt hại cây cối, tài sản trên đất cho anh Sáng là 854.000đ.

- Bác đơn khởi kiện của bà Vũ Thị Ng yêu cầu ông S phải trả lại 50m² đất thổ cư và yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lò Văn T và ông Lưu Văn V lập ngày 20/12/1998 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Văn V và ông Lưu Văn S lập ngày 26/7/2003.

- Giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lò Văn T và ông Lưu Văn V lập ngày 20/12/1998 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Văn V và ông Lưu Văn S lập ngày 26/7/2003.

- Ông Lưu Văn V và ông Lưu Văn S có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật quy định.

* Ngày 05/7/2006, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao có Quyết định kháng nghị số: 63/QĐ-KNGĐT-V5, đề nghị hủy bản án sơ thẩm số: 17/2004/DSST ngày 15/11/2004 của Tòa án nhân dân huyện M và bản án phúc thẩm số: 10/2005/DSPT ngày 31/01/2005 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La, giao

hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện M xét xử sơ thẩm lại do thiếu người tham gia tố tụng.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 204/2006/DS-GĐT ngày 25/8/2006 của Tòa án nhân dân tối cao quyết định:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2004/DSST ngày 15/11/2004 của Tòa án nhân dân huyện M và bản án dân sự phúc thẩm số: 10/2005/DSPT ngày 31/01/2005 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La về vụ án Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông Lưu Văn S và bị đơn là bà Vũ Thị Ng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lưu Văn V.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định.

Quá trình giải quyết vụ án, năm 2004 bà Vũ Thị Ng đã tự tháo dỡ hàng rào dây thép trả lại đất cho gia đình ông S, ngày 27/7/2017 ông S, Bà Th rút đơn khởi kiện đối với bà Ng. Tòa án nhân dân huyện M đã ra Quyết định số: 01/2018/QĐST-DS ngày 13/3/2018, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn thụ lý số: 02/2017/TLST-DS ngày 20/11/2017 về Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa: nguyên đơn ông Lưu Văn S, bà Hoàng Thị Th với bị đơn ông Lò Văn T, bà Vũ Thị Ng.

Tiếp tục giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Ng, ông Lò Văn T đối với ông Lưu Văn V và bà Đặng Thị Ch.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định lại tư cách tham gia tố tụng trong vụ án:

Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Ng

Bị đơn: Ông Lưu Văn V, bà Đặng Thị Ch

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lưu Văn S, bà Hoàng Thị Th; ông Lò Văn T; ông Vũ Ngọc H, ông Lê Hồng T1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2018/DSST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện M quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Ng về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/12/1998 ký giữa bên chuyển nhượng là ông Lò Văn T và bên nhận chuyển nhượng là ông Lưu Văn V có chữ ký và đóng dấu xác nhận của chủ tịch xã Lò Văn C.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị Ng về việc hủy biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 19/12/1998, giữa bên nhượng đất là ông Lò Văn T, bên nhận đất ông Lưu Văn V, bà Đặng Thị Ch.

- Công nhận biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 19/12/1998 giữa bên nhượng đất là ông Lò Văn T, bên nhận đất ông Lưu Văn V và bà Đặng Thị Ch. Ông Lò Văn T và bà Vũ Thị Ng phải có trách nhiệm cùng với ông V, bà Ch thực hiện việc đăng ký biến động đất đai và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà Ch theo quy định pháp luật về đất đai. Trong trường hợp ông T, bà Ng không hợp tác thì ông V, bà Ch được quyền chủ động liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bà Vũ Thị Ng, ông Lò Văn T được nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lò Văn T do Ủy ban nhân dân huyện M cấp vào sổ số: 121/QĐ-UB ngày 06/9/1994 sau khi bà Ng, ông T và ông V, bà Ch thực hiện xong việc đăng ký chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp bị thu hồi theo quy định của pháp luật.

- Hủy giấy mua bán đất đề ngày 19/12/1998 ký giữa người bán Lò Văn T, Vũ Thị Ng và người mua Vũ Ngọc H.

- Tách phần giải quyết tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lưu Văn V, bà Đặng Thị Ch và bên nhận chuyển nhượng ông Lưu Văn S và bà Hoàng Thị Th ký ngày 26/02/2003 thành một vụ án khác trong trường hợp đương sự có yêu cầu.

- Tách phần giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê tài sản giữa bên thuê là anh Nguyễn Hồng Thủy và bên cho thuê là ông Lưu Văn S, bà Hoàng Thị Th thành một vụ án khác trong trường hợp đương sự có yêu cầu.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 29/11/2018, nguyên đơn bà Vũ Thị Ng không nhất trí với Bản án sơ thẩm, có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện M. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; hủy hoặc sửa Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến tranh luận của nguyên đơn, giữ nội dung đơn kháng cáo đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do sự vi phạm về hình thức.

Ý kiến tranh luận của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Hoàng Thị Th không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định.

[1] Về tố tụng: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Ng đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông Lò Văn T với ông Lưu Văn V, bà Đặng Thị Ch; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông T, bà Ng với ông Vũ Ngọc H. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có căn cứ.

Việc xác định tư cách tham gia tố tụng trong vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Ng, ông T đối với ông V, bà Ch, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không chính xác. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông V, bà Ch đang có tranh chấp, được xác định là tài sản chung của bà Ng, ông T. GCNQSDĐ mang tên ông T nên phải đưa ông T tham gia tố tụng với tư cách là đồng nguyên đơn với bà Ng. Tuy nhiên, ông T ủy quyền toàn bộ cho bà Ng tham gia giải quyết vụ án nên quyền lợi và nghĩa vụ của ông T không bị ảnh hưởng, đề nghị Bản án không sửa cần giữ nguyên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn S, bà Hoàng Thị Th với bị đơn bà Vũ Thị Ng, ông Lò Văn T, do nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án là có căn cứ. Tuy nhiên, việc mua bán đất giữa ông S, Bà Th với ông V, bà Ch có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ng, ông T với ông V, bà Ch nên vẫn phải tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị Ng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ký giữa ông Lò Văn T với ông Lưu Văn V, bà Đặng Thị Ch ngày 19/12/1998, bà Ng cho rằng chỉ có chữ ký của ông T, còn bà không được ký, hợp đồng này bị lừa dối, ép buộc là không có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ, ông V, bà Ch thực hiện hợp đồng trên cơ sở đã được ký giữa ông T, bà Ng với ông Vũ Ngọc H. Việc mua nhà đất của ông H với ông T, bà Ng, ông H chỉ là người đứng ra mua hộ cho ông V, sự việc này bà Ng, ông T đều thừa nhận khi thực hiện việc bàn giao nhà và đất cho ông V. Bà Ng đề nghị công nhận hợp đồng mua bán với ông H nhưng không chấp nhận việc mua bán với ông V, thực chất hợp đồng giữa ông H (V) chỉ là một hợp đồng, bà Ng không chấp nhận là muốn gây khó khăn cho ông V.

Giữa ông H và ông V, bà Ch không có tranh chấp, khi thực hiện việc bàn giao nhà và đất cho ông V, bà Ng, ông T là người trực tiếp chỉ mốc giới bàn giao cho ông V, ông H chỉ tham gia chứng kiến. Việc ký lại hợp đồng mới giữa ông T với ông V, bà Ch vào ngày 19/12/1998 đứng tên ông V người mua để thuận lợi cho việc tách thửa. Hợp đồng này được UBND xã xác nhận vào năm 2001, khi chưa có tranh chấp (tức là đang trong thời gian để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng) nên được coi là hợp pháp.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ng hủy biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là có căn cứ.

[3] Về hình thức của hợp đồng giữa ông H với vợ chồng bà Ng, được lập thành văn bản ký ngày 19/12/1998, không được công chứng, chứng thực. Thực tế, ông H không có nhu cầu sử dụng chỉ là người đứng ra giao dịch hộ cho ông V, Tòa án cấp sơ thẩm xác định vô hiệu là đúng.

Đối với hợp đồng ký giữa ông T với vợ chồng ông V, được lập thành văn bản ký ngày 19/12/1998, không có chữ ký của bà Ng, hợp đồng này được lập lại hợp đồng đã ký với ông H. Tuy nhiên, khi thực hiện hợp đồng gia đình bà Ng đã nhận đủ tiền của ông V thông qua ông H. Đến năm 2001, hợp đồng này đã được UBND xã CN ký xác nhận trước khi xảy ra tranh chấp nên hợp đồng này là hợp pháp.

[4] Xét quá trình sử dụng nhà và đất của ông V, bà Ch sau khi nhận chuyển nhượng không có tranh chấp. Ngày 26/02/2003, ông V, bà Ch đã chuyển nhượng lại cho ông Lưu Văn S, bà Hoàng Thị Th thì phát sinh tranh chấp giữa bà Ng với gia đình ông S, diện tích 50m² nằm trong diện tích đất gia đình bà Ng đã chuyển nhượng cho ông V.

Quá trình giải quyết tranh chấp, ngày 10/7/2003 bà Ng viết giấy cam đoan “vợ chồng tôi là Lò Văn T, Vũ Thị Ng có chuyển nhượng cho ông V là 10m chiều rộng và 27,5m chiều dài, từ nay trở đi coi như đã xong xuôi, gia đình tôi không có ý kiến gì nữa. Tôi xin cam đoan sẽ không gây sự gì với gia đình ông V. Nếu gia đình ông V gây sự ông phải chịu trách nhiệm” có xác nhận của Công an xã CN ngày 10/7/2003.

Sau khi nhận chuyển nhà đất từ gia đình ông V, năm 2004 Nhà nước đã thu hồi một phần diện tích đất, công trình và tài sản có trên đất của gia đình ông S đã mua của ông V để làm đường Quốc lộ 6 và bồi thường số tiền là 53.000.000đ cho gia đình ông S.

[5] Việc bà Ng cho rằng diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông V, không phải là đất thổ cư mà là đất vườn. Đất thổ cư của gia đình bà được cấp nằm ở vị

trí khác, giáp miệng cổng cách vị trí đất đã chuyển nhượng khoảng 50m. Đối với yêu cầu này của bà Ng, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào giấy mua bán giữa ông T, bà Ng với ông H ghi rõ là mua đất ở; biên bản chuyển nhượng giữa ông T với ông V cũng thể hiện đất ở; biên bản của đoàn kiểm tra huyện ủy M làm việc với ông Đồi chủ nhiệm hợp tác xã CN: việc giao đất thổ cư và đất vườn khi cấp theo kê khai của gia đình, nhà ở đâu thì cấp (đất thổ cư) ở đó. Tại các phiên hòa giải và tại các phiên tòa bà Ng chấp phần diện tích đất đã chuyển nhượng có ½ đất thổ cư, còn lại là đất vườn. Tuy nhiên, không đưa ra được các căn cứ để chứng minh Tòa án sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

[6] Ông Lò Văn T, bà Vũ Thị Ng phải có trách nhiệm cùng với ông Lưu Văn V, bà Đặng Thị Ch thực hiện việc đăng ký biến động đất đai và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà Ch theo quy định pháp luật về đất đai. Trong trường hợp ông T, bà Ng không hợp tác thì ông V, bà Ch được quyền chủ động liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ sự phân tích nêu trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Vũ Thị Ng, giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng của nguyên đơn bà Vũ Thị Ng, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 13/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sơn La như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Ng về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/12/1998 ký giữa bên chuyển nhượng là ông Lò Văn T và bên nhận chuyển nhượng là ông Lưu Văn V có chữ ký và đóng dấu xác nhận của chủ tịch xã Lò Văn C.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị Ng về việc hủy biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 19/12/1998, giữa bên nhượng đất là ông Lò Văn T, bên nhận đất ông Lưu Văn V, bà Đặng Thị Ch.

- Công nhận biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 19/12/1998 giữa bên nhượng đất là ông Lò Văn T, bên nhận đất ông Lưu Văn V và bà Đặng Thị Ch.

- Ông Lò Văn T và bà Vũ Thị Ng phải có trách nhiệm cùng với ông V, bà Ch thực hiện việc đăng ký biến động đất đai và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà Ch theo quy định pháp luật về đất đai.

- Trong trường hợp ông T, bà Ng không hợp tác thì ông V, bà Ch được quyền chủ động liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Bà Vũ Thị Ng, ông Lò Văn T được nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lò Văn T do Ủy ban nhân dân huyện M cấp vào sổ số: 121/QĐ-UB ngày 06/9/1994 sau khi bà Ng, ông T và ông V, bà Ch thực hiện xong việc đăng ký chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp bị thu hồi theo quy định của pháp luật.

4. Hủy giấy mua bán đất đề ngày 19/12/1998 ký giữa người bán Lò Văn T, Vũ Thị Ng và người mua Vũ Ngọc H.

5. Tách phần giải quyết tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Lưu Văn V, bà Đặng Thị Ch và bên nhận chuyển nhượng ông Lưu Văn S và bà Hoàng Thị Th ký ngày 26/02/2003 thành một vụ án khác trong trường hợp đương sự có yêu cầu.

6. Tách phần giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê tài sản giữa bên thuê là anh Nguyễn Hồng Thủy và bên cho thuê là ông Lưu Văn S, bà Hoàng Thị Th thành một vụ án khác trong trường hợp đương sự có yêu cầu.

7. Về án phí: Bà Vũ Thị Ng phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số: 0001803 ngày 29/11/2018, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M.

- Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sơn La;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lò Văn Diệt

