

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

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

Bản án số: 76/2024/DS-PT
Ngày 07 – 5 – 2024
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: Ông Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thanh Hùng

Ông Lê Phan Công Trí

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kiều Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Ông Trương Trung Tín - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 21/2024/TLPT-DS, ngày 22 tháng 01 năm 2024, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 49/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963. Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1963. Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1967. Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

2. Bà Thái Kim H, sinh năm 1966. Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1971. Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn T1: Ông Phạm Quang C1, là Luật sư Công ty L, Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu.

4. Bà Phan Thị P, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

5. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1967. Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

6. Ngân hàng N

Địa chỉ: Số B L, Phường T, Quận B, Thành Phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V1, chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn H1, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N chi nhánh huyện H (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Đất có nguồn gốc của vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị C. Ngày 22/03/1996, ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị C chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ diện tích 03 (ba) công tằm cây với giá 11,5 chỉ vàng 24k 9999. Việc này có làm giấy tay chính là “Tờ xin chuyển nhượng đất nông nghiệp” đề ngày 22/03/1996 có ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn Đ cùng bán cận là Nguyễn Văn O và Nguyễn Văn H2 ký tên sau đó mang cho Bí thư chi bộ ấp N là ông Vũ Đức H3 ký xác nhận. Khi chuyển nhượng đất này hai bên có giao kết bằng lời nói sẽ cho ông Nguyễn Văn T mua lại đất khi có nhu cầu. Sau khi canh tác được khoảng 3, 4 năm, ông Đ có nhu cầu chuyển nhượng đất này nên gặp ông Nguyễn Văn T hỏi xem có nhu cầu nhận chuyển nhượng lại hay không. Khi đó, ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị C không có khả năng nên không chuộc. Nghe được thông tin nên ông Nguyễn Văn T1 gặp ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn T đưa ra phương án để ông Nguyễn Văn T1 mua lại và ông Nguyễn Văn T1 hứa bằng lời nói sau này ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị C có khả năng sẽ mua lại của ông Nguyễn Văn T1. Ông Nguyễn Văn Đ bán toàn bộ đất này cho ông Nguyễn Văn T1 với giá 15 chỉ vàng 24k 9999. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn T đã đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được cấp giấy. Đến năm 1999, ông Nguyễn Văn T được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện thế chấp vay Ngân hàng N 70.000.000đ đến nay vẫn chưa trả.

Nay ông T yêu cầu Toà án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Nguyễn Văn Đ và giữa ông Nguyễn Văn Đ với ông Nguyễn Văn T1, buộc ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn T1 giao trả cho

ông Nguyễn Văn T phân đất khoảng 03 công đất tầm cây. Ông Nguyễn Văn T đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Văn T1 với giá 40.000.000đ/công tầm cây.

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:* Đất có nguồn gốc của vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị C. Ngày 22/03/1996, ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị C chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ diện tích 03 (ba) công tầm cây với giá 11,5 chỉ vàng 24k 9999. Việc này có làm giấy tay chính là “Tờ xin chuyển nhượng đất nông nghiệp” đề ngày 22/3/1996 có ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn Đ cùng bán cận là Nguyễn Văn O và ông Nguyễn Văn H2 ký tên, sau đó mang cho Bí thư chi bộ ấp N là ông Vũ Đức H3 ký xác nhận. Khi chuyển nhượng đất này hai bên không có giao kết sẽ cho ông T chuộc lại đất mà ghi là ông Đ được quyền sử dụng đất vĩnh viễn. Sau khi canh tác được khoảng 3, 4 năm, ông Nguyễn Văn Đ có nhu cầu chuyển nhượng đất này nên gặp ông Nguyễn Văn T hỏi xem có nhu cầu nhận chuyển nhượng lại hay không. Khi đó, ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị C không có khả năng nên không mua lại. Nghe sự vụ như thế nên ông Nguyễn Văn T1 gặp ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn T đưa ra phương án để ông Nguyễn Văn T1 mua lại và ông Nguyễn Văn T1 hứa bằng lời nói sau này ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị C có khả năng sẽ mua lại của ông Nguyễn Văn T1. Ông Nguyễn Văn Đ bán toàn bộ đất này cho ông T1 với giá 15 chỉ vàng 24k 9999. Việc ông Nguyễn Văn Đ bán đất cho ông Nguyễn Văn T1 hai bên viết vào phía sau “Tờ xin chuyển nhượng đất nông nghiệp” giao cho ông Nguyễn Văn T1 giữ. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, ông Nguyễn Văn T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất này ông T đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn Đ chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T1 công khai, ngay tình khi đó không ai ngăn cản hay tranh chấp nên ông Nguyễn Văn Đ không đồng ý với yêu cầu của ông Nguyễn Văn T. Ông Đ có ý kiến giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T1 mỗi bên nhượng bộ một ít để hòa giải cho xong vụ việc. Nếu không hòa giải được thì Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Nếu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn Đ trả đất cho ông Nguyễn Văn T thì phải buộc ông Nguyễn Văn T1 trả lại đất này cho ông Đ. Về số vàng Tòa án buộc ông Nguyễn Văn Đ trả cho ông Nguyễn Văn T1 thì phải buộc ông Nguyễn Văn T trả lại số vàng bằng với số vàng mà ông Nguyễn Văn Đ phải thực hiện với ông Nguyễn Văn T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Đất có nguồn gốc của vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị C. Ngày 22/03/1996, ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị C chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Đ diện tích 03 (ba) công tầm cây với giá 11,5 chỉ vàng 24k 9999. Việc này có làm giấy tay chính là “Tờ xin chuyển nhượng đất nông nghiệp”. Sau khi canh tác được khoảng 2, 3 năm, ông Nguyễn Văn Đ có nhu cầu chuyển nhượng đất này nên ông Nguyễn Văn Đ gặp ông Nguyễn Văn T hỏi xem có nhu cầu nhận chuyển nhượng lại hay không. Khi đó, ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị C không có khả năng nên không mua lại. Nghe sự việc như thế nên ông Nguyễn Văn T1 gặp ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn T đưa ra

phương án để ông Nguyễn Văn T1 mua lại đất này. Sau đó ông Nguyễn Văn Đ chuyển nhượng toàn bộ đất này cho ông Nguyễn Văn T1 với giá 15 chỉ vàng 24k 9999. Việc ông Đ bán đất cho ông T1 hai bên viết vào phía sau “Tờ xin chuyển nhượng đất nông nghiệp” giao cho ông Nguyễn Văn T1 giữ. Khi chuyển nhượng đất này ông Nguyễn Văn T1 không có hứa sau này cho ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị C mua lại. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất này ông Nguyễn Văn T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Nguyễn Văn T1 có đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận nhưng đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất này ông Nguyễn Văn T đã bán cho ông Nguyễn Văn Đ, sau đó ông Đ bán lại cho ông Nguyễn Văn T1 công khai, ngay tình. Khi bán ông Nguyễn Văn T1 có hỏi ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T cũng đồng ý. Khi đó không ai ngăn cản hay tranh chấp, đồng thời phía sau hậu ông Nguyễn Văn T1 còn mẩu đất bên trong không có đường thoát nước, nhờ mua đất này nên ông Nguyễn Văn T1 mới thoát nước nên ông Nguyễn Văn T1 không đồng ý với yêu cầu của ông Nguyễn Văn T. Ông Nguyễn Văn T1 có ý kiến buộc ông Nguyễn Văn T giao trả quyền giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông Nguyễn Văn T1 làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng. Ông Nguyễn Văn T1 không yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V trình bày: Đất này là của anh ruột ông là ông Nguyễn Văn T, Cơ quan chuyên môn định có một phần diện tích do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do cấp nhầm. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này ông đang thế chấp vay Ngân hàng N 3.000.000đ đến nay vẫn chưa trả. Ông và ông Nguyễn Văn T sẽ tự liên hệ cơ quan chức năng điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp. Ngoài ra, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N ông Nguyễn Tấn H1 trình bày: Ngân hàng N cho ông Nguyễn Văn T vay 70.000.000đ và ông Nguyễn Văn V vay 3.000.000đ. Ông Nguyễn Văn T có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 680 còn ông Nguyễn Văn V thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 959, 635, 681 cho Ngân hàng, tuy nhiên nhóm nợ vẫn bình thường nên ngân hàng không yêu cầu trả nợ tuy nhiên khi giải quyết vụ án Tòa án phải đảm bảo quyền, lợi ích chính đáng cho Ngân hàng. Ngoài ra, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị C trình bày và ý kiến giống như phần trình bày và ý kiến của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T. Ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Kim H trình bày và ý kiến giống như phần trình bày và ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ. Ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị P trình bày và ý kiến giống như phần trình bày và ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1. Ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2023/DSST ngày 08 tháng 9 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Áp dụng Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 502, 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, Điều 203 Luật đất đai 2013; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của ông Nguyễn Văn T:

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị C với ông Nguyễn Văn Đ, bà Thái Kim H và giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Thái Kim H với ông Nguyễn Văn T1, bà Phan Thị P vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Phan Thị P có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị C quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp N, xã N, huyện H, tỉnh Bạc Liêu có vị trí kích thước:

Thửa đất số 1, diện tích 1.980,4m²:

Hướng Đông giáp phần đất đang tranh chấp thửa 2, cạnh dài 44,0m.

Hường Tây giáp đất của ông Nguyễn Văn T1, cạnh dài 35,8m.

Hướng Nam phần đất đang tranh chấp thửa 5, cạnh dài 50,4m.

Hướng Bắc giáp phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn T, cạnh dài 49,5m.

Thửa đất số 2, diện tích 914,4m²:

Hướng Đông giáp phần đất đang tranh chấp thửa 3, cạnh dài 47,7m.

Hường Tây giáp phần đất đang tranh chấp thửa 1, cạnh dài 44,0m.

Hướng Nam phần đất đang tranh chấp thửa 4, cạnh dài 24,5m.

Hướng Bắc giáp phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn T, cạnh dài 15,8m.

Thửa đất số 3, diện tích 172,7m²:

Hướng Đông giáp kênh, cạnh dài 51,1m.

Hường Tây giáp phần đất đang tranh chấp thửa 2, 4, cạnh dài 47,7m + 3,0m.

Hướng Nam phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn T, cạnh dài 5,2m.

Hướng Bắc giáp phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn T, cạnh dài 1,6m.

Thửa đất số 4, diện tích 115,4m²:

Hướng Đông giáp phần đất đang tranh chấp thửa 3, cạnh dài 3,0m.

Hướng Tây giáp phần đất đang tranh chấp thửa 5, cạnh dài 6,4m.

Hướng Nam phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn T, cạnh dài 25,2m.

Hướng Bắc giáp phần đất đang tranh chấp thửa 2, cạnh dài 24,5m.

Thửa đất số 5, diện tích 502,4m²:

Hướng Đông giáp phần đất đang tranh chấp thửa 4, cạnh dài 6,4m.

Hướng Tây giáp đất của ông Nguyễn Văn T1, cạnh dài 13,5m.

Hướng Nam giáp phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn T, cạnh dài 51,1m.

Hướng Bắc giáp phần đất đang tranh chấp thửa 1, cạnh dài 50,4m.

Trên hồ sơ địa chính xã N A thành lập năm 2009:

Thửa đất số 1, diện tích 1980,4m²: Nằm trong thửa 446, tờ bản đồ số 5, do Nguyễn Văn T1 đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

Thửa đất số 2, diện tích 914,4m²: Nằm trong thửa 446, tờ bản đồ số 5, do Nguyễn Văn T1 đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

Thửa đất số 3, diện tích 172,7m²: Nằm trong thửa 446, tờ bản đồ số 5, diện tích 146,7m² do Nguyễn Văn T1 đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

Nằm trong thửa T7, tờ bản đồ số 5, diện tích 26,0m² chưa có tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào (hiện do ông Nguyễn Văn T1 quản lý sử dụng).

Thửa đất số 4, diện tích 115,4m²: Nằm trong thửa 446, tờ bản đồ số 5, do Nguyễn Văn T1 đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

Thửa đất số 5, diện tích 502,4m²: Nằm trong thửa 446, tờ bản đồ số 5, do Nguyễn Văn T1 đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

Trên hồ sơ địa chính xã N A thành lập năm 1993:

Thửa đất số 1, diện tích 1980,4m²: Nằm trong thửa 681, tờ bản đồ số 10, do ông Nguyễn Văn V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 2, diện tích 914,4m²: Nằm trong thửa 681, tờ bản đồ số 10, do ông Nguyễn Văn V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 3, diện tích 172,7m²: Nằm trên phần đất ven kênh liền kề thửa 681, 680 thể hiện trên bản đồ địa chính số 10 được thành lập năm 1993 và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào (hiện do ông Nguyễn Văn T1 quản lý sử dụng).

Thửa đất số 4, diện tích 115,4m²: Nằm trong thửa 680, tờ bản đồ số 10, do ông Nguyễn Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 5, diện tích 502,4m²: Nằm trong thửa 680, tờ bản đồ số 10, do ông Nguyễn Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Huỳnh Thị C có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Thái Kim H 15 chỉ vàng 24k 9999, buộc Nguyễn Văn Đ, bà Thái Kim H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T1, bà Phan Thị P 15 chỉ vàng 24k 9999.

Ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn Đ có quyền yêu cầu giải quyết hậu quả giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu ở vụ án khác khi có nhu cầu.

Về việc ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn V nợ Ngân hàng N, do Ngân hàng N không yêu cầu ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn V trả nợ trong vụ án này nên không xem xét giải quyết.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về áp dụng pháp luật thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Năm 1996, ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ; sau đó năm 1998, ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông T1 là có xảy ra trên thực tế. Ông Đ đã giao đủ vàng cho ông T; ông T đã giao đất xong cho ông Đ từ năm 1996. Năm 1998, ông Đ đã giao đất cho ông T1 và ông T1 cũng đã giao đủ vàng cho ông Đ. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện xong. Thời điểm ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 thì phần đất này ông T1 đang canh tác. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là không đúng đối tượng, cấp không đúng quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử

phúc thẩm; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Xét thấy việc kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1 là có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1; căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DSST ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến trình bày của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về tố tụng: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc do trở ngại khách quan, nên xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1, Hội đồng xét xử xét thấy: Phần đất tranh chấp theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ có tổng diện tích 3.685,3m², gồm có 05 thửa đất như sau:

Thửa đất số 1, diện tích 1.980,4m²:

Hướng Đông giáp phần đất đang tranh chấp thửa 2, cạnh dài 44,0m.

Hướng Tây giáp đất của ông Nguyễn Văn T1, cạnh dài 35,8m

Hướng Nam phần đất đang tranh chấp thửa 5, cạnh dài 50,4m.

Hướng Bắc giáp phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn T, cạnh dài 49,5m.

Thửa đất số 2, diện tích 914,4m²:

Hướng Đông giáp phần đất đang tranh chấp thửa 3, cạnh dài 47,7m.

Hướng Tây giáp phần đất đang tranh chấp thửa 1, cạnh dài 44,0m

Hướng Nam phần đất đang tranh chấp thửa 4, cạnh dài 24,5m.

Hướng Bắc giáp phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn T, cạnh dài 15,8m.

Thửa đất số 3, diện tích 172,7m²:

Hướng Đông giáp kênh, cạnh dài 51,1m.

Hướng Tây giáp phần đất đang tranh chấp thửa 2, 4, cạnh dài 47,7m + 3,0m

Hướng Nam phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn T, cạnh dài 5,2m.

Hướng Bắc giáp phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn T, cạnh dài 1,6m.

Thửa đất số 4, diện tích 115,4m²:

Hướng Đông giáp phần đất đang tranh chấp thửa 3, cạnh dài 3,0m.

Hướng Tây giáp phần đất đang tranh chấp thửa 5, cạnh dài 6,4m

Hướng Nam phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn T, cạnh dài 25,2m.

Hướng Bắc giáp phần đất đang tranh chấp thửa 2, cạnh dài 24,5m.

Thửa đất số 5, diện tích 502,4m²:

Hướng Đông giáp phần đất đang tranh chấp thửa 4, cạnh dài 6,4m.

Hướng Tây giáp đất của ông Nguyễn Văn T1, cạnh dài 13,5m

Hướng Nam giáp phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn T, cạnh dài 51,1m.

Hướng Bắc giáp phần đất đang tranh chấp thửa 1, cạnh dài 50,4m.

Hiện trạng: Là đất trồng lúa, hiện do ông Nguyễn Văn T1 và bà Phan Thị P đang quản lý, sử dụng.

[3] Phần đất tranh chấp các đương sự thống nhất xác định có nguồn gốc của vợ chồng ông Nguyễn Văn T; ngày 22/03/1996, ông T chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ với giá 11,5 chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy tay là “*Tờ xin chuyển nhượng đất nông nghiệp*”. Vợ chồng ông Đ đã giao đủ vàng cho vợ chồng ông T và vợ chồng ông T đã giao đất cho vợ chồng ông Đ quản lý, sử dụng. Ông Đ canh tác đến khoảng năm 1998 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 với giá 15 chỉ vàng 24k, việc chuyển nhượng hai bên có viết giấy tay tại mặt sau của “*Tờ xin chuyển nhượng đất nông nghiệp*” giữa ông T với ông Đ. Ông Đ và ông T1 đã giao vàng, giao đất xong và ông T1 quản lý, sử dụng từ năm 1998. Do trước khi chuyển nhượng đất cho ông Đ, thì ông T đã kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất, nhưng đến ngày 24/04/1999 ông T mới được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là tình tiết, sự kiện các đương sự thống nhất, không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét thấy, khi ông T chuyển nhượng đất cho ông Đ; ông Đ chuyển nhượng đất cho ông T1 thì phần đất này ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không bị lừa dối; các bên có lập thành văn bản, tuy nhiên không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Ngày 24/4/1999 ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T không thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng.

Thực tế ông T1 canh tác công khai từ khi nhận chuyển nhượng và đứng tên sổ mục kê năm 2009.

Trường hợp này Tòa án phải áp dụng điểm b và điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 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 về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993.

Điểm b quy định: “ *xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đầy đủ các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 này*”.

Điểm b.2 quy định: “ *Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được UBND cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1,2 và 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này*”.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T sang ông Đ và từ ông Đ sang ông T1 không được coi là vô hiệu. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm áp dụng Điều 124, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 xác định hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên vi phạm về hình thức là không có công chứng, chứng thực, nên tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn Đ và giữa ông Nguyễn Văn Đ với ông Nguyễn Văn T1 vô hiệu là không đúng quy định của pháp luật.

[5] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1 và ý kiến trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T1; có căn cứ chấp nhận ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2023/DS-ST ngày 08/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu, theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

[6] Do ông Nguyễn Văn T1 không có yêu cầu độc lập theo quy định tại khoản 1 Điều 5 và Điều 201 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể xem xét công nhận nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn T1, ông T1 có quyền khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành vụ kiện khác.

[7] Về việc ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn V nợ Ngân hàng N, do Ngân hàng N không yêu cầu độc lập trong vụ án này, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết; Tòa án cấp phúc thẩm cũng không xem xét, giải quyết.

[8] Do phạm vi xét xử trong vụ án này chỉ xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn Đ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ với ông Nguyễn Văn T1; Bị đơn không có yêu cầu phản tố; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, nên đối với phần đất tranh chấp cấp cho ông T và một phần diện tích đất tranh chấp do ông Nguyễn Văn V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ được xem xét, giải quyết khi các đương sự yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở vụ kiện khác.

[9] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng. Ông T đã tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 009535 ngày 25/10/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hồng Dân được chuyển thu án phí. Ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn T1 không phải chịu án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T1 không phải chịu; ông T1 đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0010773 ngày 15/9/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hồng Dân được hoàn lại.

[10] Các phần quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật; Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2023/DSST ngày 08 tháng 9 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với ông Nguyễn Văn Đ về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/03/1996 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Văn Đ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Đ với ông Nguyễn Văn T1.

Phần đất có tổng diện tích 3.685,3m², có vị trí, số đo và thông tin thửa đất như sau:

Thửa đất số 1, diện tích 1.980,4m²:

Hướng Đông giáp phần đất đang tranh chấp thửa 2, cạnh dài 44,0m.

Hường Tây giáp đất của ông Nguyễn Văn T1, cạnh dài 35,8m

Hướng Nam phần đất đang tranh chấp thửa 5, cạnh dài 50,4m.

Hướng Bắc giáp phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn T, cạnh dài 49,5m.

Thửa đất số 2, diện tích 914,4m²:

Hướng Đông giáp phần đất đang tranh chấp thửa 3, cạnh dài 47,7m.

Hường Tây giáp phần đất đang tranh chấp thửa 1, cạnh dài 44,0m

Hướng Nam phần đất đang tranh chấp thửa 4, cạnh dài 24,5m.

Hướng Bắc giáp phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn T, cạnh dài 15,8m.

Thửa đất số 3, diện tích 172,7m²:

Hướng Đông giáp kênh, cạnh dài 51,1m.

Hường Tây giáp phần đất đang tranh chấp thửa 2, 4, cạnh dài 47,7m + 3,0m

Hướng Nam phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn T, cạnh dài 5,2m.

Hướng Bắc giáp phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn T, cạnh dài 1,6m.

Thửa đất số 4, diện tích 115,4m²:

Hướng Đông giáp phần đất đang tranh chấp thửa 3, cạnh dài 3,0m.

Hường Tây giáp phần đất đang tranh chấp thửa 5, cạnh dài 6,4m

Hướng Nam phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn T, cạnh dài 25,2m.

Hướng Bắc giáp phần đất đang tranh chấp thửa 2, cạnh dài 24,5m.

Thửa đất số 5, diện tích 502,4m²:

Hướng Đông giáp phần đất đang tranh chấp thửa 4, cạnh dài 6,4m.

Hường Tây giáp đất của ông Nguyễn Văn T1, cạnh dài 13,5m

Hướng Nam giáp phần đất không tranh chấp của ông Nguyễn Văn T, cạnh dài 51,1m.

Hướng Bắc giáp phần đất đang tranh chấp thửa 1, cạnh dài 50,4m.

Theo hồ sơ địa chính xã N, huyện H thành lập năm 1993, cụ thể như sau:

Thửa đất số 1, diện tích 1.980,4m² thuộc thửa số 681, tờ bản đồ số 10, do ông Nguyễn Văn V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 2, diện tích 914,4m² thuộc thửa số 681, tờ bản đồ số 10, do ông Nguyễn Văn V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 3, diện tích 172,7m² thuộc phần đất ven kênh liền kề thửa 681, 680 thể hiện trên bản đồ địa chính số 10 được thành lập năm 1993 và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào (hiện do ông Nguyễn Văn T1 quản lý sử dụng).

Thửa đất số 4, diện tích 115,4m² thuộc thửa số 680, tờ bản đồ số 10, do ông Nguyễn Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 5, diện tích 502,4m² thuộc thửa số 680, tờ bản đồ số 10, do ông Nguyễn Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo hồ sơ địa chính xã N, huyện H thành lập năm 2009, cụ thể như sau:

Thửa đất số 1, diện tích 1.980,4m² thuộc thửa số 446, tờ bản đồ số 5, do Nguyễn Văn T1 đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

Thửa đất số 2, diện tích 914,4m² thuộc thửa số 446, tờ bản đồ số 5, do Nguyễn Văn T1 đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

Thửa đất số 3, diện tích 172,7m² thuộc thửa số 446, tờ bản đồ số 5, diện tích 146,7m² do Nguyễn Văn T1 đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

Một phần thuộc thửa T7, tờ bản đồ số 5, diện tích 26,0m², chưa có tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào (hiện do ông Nguyễn Văn T1 quản lý sử dụng).

Thửa đất số 4, diện tích 115,4m² thuộc thửa số 446, tờ bản đồ số 5, do Nguyễn Văn T1 đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

Thửa đất số 5, diện tích 502,4m² thuộc thửa số 446, tờ bản đồ số 5, do Nguyễn Văn T1 đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào.

2. Về chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ ông Nguyễn Văn T phải chịu 750.000 đồng; ông T đã nộp tạm ứng 750.000 đồng, đã chi hết.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng. Ông T đã tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 009535 ngày 25/10/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hồng Dân được chuyển thu án phí. Ông Nguyễn Văn Đ và ông Nguyễn Văn T1 không phải chịu án phí.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T1 không phải chịu; ông Nguyễn Văn T1 đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0010773 ngày 15/9/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hồng Dân được hoàn lại.

4. 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 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 tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện Hồng Dân;
- CCTHADS huyện Hồng Dân;
- Đường sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Trương Thanh Dũng