TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 81/2020/DS-PT
Ngày: 15 - 7 - 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 HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Quốc Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Luông

Ông Nguyễn Đình Tiến

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Nguyễn Lê Nam, Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:* Ông Nguyễn Văn Hòa - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 7 năm 2020, tại Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2020/TLPT-DS, ngày 14 tháng 2 năm 2020 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất",

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2019/DS-ST, ngày 07 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 135A/2020/QĐ-PT, ngày 29 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1972.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Tô Thị P, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: KV X, phường X, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thanh N – văn phòng luật sư Ngọc M, đoàn luật sư tỉnh Hậu Giang.

2.Bị đơn*:* Ông Huỳnh Văn H.

Địa chỉ: ấp X, xã V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

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

3.1 Ông Đặng Văn T, sinh năm 1971.

Địa chỉ: ấp X, xã V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

3.2 Bà Phan Thị H, sinh năm 1975.

Địa chỉ: ấp X, xã V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

3.3 Bà Ông Ly C, sinh năm 1968.

Địa chỉ: ấp X, xã V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

3.4 Bà Tô Thị P, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Kv X, phường X, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

4. Người kháng cáo: Ông Phan Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Phan Văn Đ có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1996, ông Đ có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn H phần đất không xác định diện tích gồm 01 líp bờ cảng, 05 líp cánh chéo từ lộ đến mé sông, tọa lạc tại ấp X, xã V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, giá chuyển nhượng là 06 chỉ vàng 24k, chỉ làm giấy mua bán do ông Đ và ông H ký xác nhận. Sau đó, ông Đ giao đất cho ông H sử dụng liên tục đến nay. Năm 2014, ông H có chuyển nhượng một phần đất thuộc phần đất tranh chấp trên cho anh T, chị H diện tích ngang 05m, dài từ lộ xuống sống, giá 25.000.000 đồng; hiện tại anh T, chị H đã xây nhà cấp 4. Ông Đ cho rằng, khi chuyển nhượng đất cho ông H thì chỉ mình ông đứng ra chuyển nhượng, không thông qua ý kiến của vợ là bà Tô Thị P, đến năm 2016 bà P mới phát hiện.

Nay ông Đ yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đvà ông H vô hiệu; yêu cầu ông H trả lại phần đất đã chuyển nhượng và ông Đ sẽ trả lại cho ông H số vàng 06 chỉ vàng 24k.

Bị đơn ông Huỳnh Văn H trình bày: Ông có nhận chuyển nhượng đất của ông Đ, việc chuyển nhượng đất chỉ làm giấy tay, nhưng ông đã giao đủ vàng cho hai vợ chồng ông Đ và bà P ngay khi đó; ông Đ, bà P đã giao đất cho ông canh tác, giấy tay có ông Đ ký tên. Năm 1998, ông H và ông Đ có thỏa thuận điều chỉnh để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do thời điểm đó đi lại khó khăn nên không làm được đến nay. Từ khi nhận đất ông H đã sử dụng liên tục gần 20 năm nay, đã cải tạo đất từ đất mương dừa nước thành đất bờ trồng khóm. Năm 2018, bà P mới phát sinh tranh chấp, nay ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn ông H có yêu cầu phản tố, yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Đặng Văn T, chị Phan Thị H (có yêu cầu độc lập) trình bày: Yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất phần đất nhận chuyển nhượng của ông H theo kết quả đo đạc thực tế. Tại phiên tòa sơ thẩm, anh T, chị H rút lại yêu cầu độc lập, các bên sẽ tự giải quyết thành vụ án khác nếu phát sinh tranh chấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị P trình bày: yêu cầu ông H trả lại phần đất mà ông Đđã chuyển nhượng, vợ chồng bà sẽ trả lại 06 chỉ vàng 24k, bà P xác định không có cùng ông Đ nhận vàng của ông H; không đồng ý công nhận quyền sử dụng đất cho ông H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2019/DS -ST ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phan Văn Đ

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Huỳnh Văn H

Công nhận cho ông Huỳnh Văn H, bà Ông Ly C được quyền sử dụng đất diện tích 2.094,3m^2, loại đất CNm, thửa 123, 124 mảnh trích đo địa chính số 31, tọa lạc tại ấp X, xã V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Đình chỉ yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của anh Đặng Văn T và chị Phan Thị H

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, chi phí thẩm định, quyền thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 20/11/2019 ông Phan Văn Đ có đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đvà ông H vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng bà P là người bị ông Đvà ông H xâm phạm quyền lợi, nhưng Tòa án nhân dân thành phố V không nhận đơn khởi kiện của bà chưa đúng. Phần đất tranh chấp ông H không canh tác liên tục, chỉ sau này mới trồng được một hai vụ khóm, trước kia là để đất hoang. Căn nhà của ông Tâm khi xây dựng thì bị Ủy ban nhân dân xã V lập biên bản xử phạt vi phạm hành chính vì xây dựng trên phần đất của ông Đvà bà P. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu ý kiến: Từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Phan Văn Đ có đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Nội dung sự việc, năm 1995, ông Phan Văn Đ có chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn H một phần đất tọa lạc tại ấp 1, xã V được thể hiện vị trí: phần bờ cảng (trong rẩy) gồm 1 líp bờ cảng, 5 líp trong rẩy, 1 cánh tréo và phần dưới biển gồm 04 líp, với giá 06 chỉ vàng 24k; hai bên có lập "tờ hợp đồng (bán đất)" giấy tay (bút lục 96) có ông Đvà ông H ký tên. Về diện tích đất chuyển nhượng không nêu rõ cụ thể trong giấy chuyển nhượng; tuy nhiên, qua đo đạc thực tế thì các bên thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích 2.094,3m2 thuộc một phần thửa 123, 124 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000039.QSDĐ cấp cho ông Phan Văn Đ.

[2.2] Nguyên đơn ông Phan Văn Đ khởi kiện cho rằng, phần đất trên là của ông và bà Tô Thị P, năm 1996 ông tự ý bán cho ông H, khi chuyển nhượng bà P không hay biết, bà P không có ký tên chuyển nhượng nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; ông đồng ý trả lại cho ông H 06 chỉ vàng 24k và yêu cầu ông H phải trả đất lại cho ông. Bị đơn ông H không đồng ý, có yêu cầu phản tố được công nhận quyền sử dụng đất trên vì ông đã nhận chuyển nhượng từ ông Đ, bà P, ông đã giao đủ vàng và nhận đất canh tác từ năm 1995 đến nay.

[2.3] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ, đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Đ(bút lục 17), lời khai của bà P tại các bút lục 26, 54 và lời trình bày tại phiên tòa sơ thẩm bút lục 106 có căn cứ xác định: Việc chuyển nhượng đất đã diễn ra từ năm 1995, sau khi nhận chuyển nhượng ông H đã trả đủ số vàng (06 chỉ vàng 24k), ông H đã nhận đất canh tác, tiến hành cải tạo đất mương trũng thành đất bờ trồng mía, trồng khóm. Việc ông Đ và bà P cho rằng khi ông Đ chuyển nhượng đất cho ông H thì bà P không hề hay biết là không có căn cứ, bởi lẽ, gia đình ông Đ còn lại một phần đất tại thửa 123, 124 liền kề với phần đất đã chuyển nhượng cho ông H và gia đình ông Đ vẫn còn canh tác phần đất này cho đến nay. Từ khi nhận chuyển nhượng thì ông H canh tác công khai phần đất này hơn 20 năm, nhưng trong quá trình sử dụng thì bà P cũng không ngăn cản hay tranh chấp gì, đến năm 2016 thì bà P mới phát sinh tranh chấp. Mặc khác, tại đơn khởi kiện (bút lục 17) ông Đ cho rằng, do gia đình đi làm ăn xa đến 2016 mới trở về, bà P vô canh tác đất mới hay ông đã bán đất cho ông H là mâu thuẫn với lời khai của bà P; Tại bản tự khai (bút lục 26) bà P thừa nhận "sau khi chồng tôi có sang đất cho ông H từ năm 1996 đến năm 1997 tôi có gặp gia đình ông H xin chuộc lại…", tức thời điểm chuyển nhượng bà P biết và thừa nhận ông H đã là chủ sở hữu quyền sử dụng đất nên bà mới xin chuộc lại. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm, bà P khai có biết ông Đ chuyển nhượng và nhận vàng từ ông H nhưng bà không có phản đối gì vì sợ chồng đánh. Do đó, có căn cứ xác định, tuy bà P không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà P biết và không có ý kiến phản đối, về ý chí bà P đã đồng ý với việc chuyển nhượng đất của ông Đ. Nên nguyên đơn ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng do không có sự đồng ý của bà P là không có căn cứ.

[2.4] Tại phiên tòa, bà P thừa nhận bà và ông Đ được cha mẹ cho đất vào năm 1992 với diện tích hơn 7.000m^2. So với diện tích ông Đ đã thỏa thuận

chuyển nhượng cho ông H là 2.094,3m^2 là chưa quá ½ diện tích thực tế mà ông Đ và bà P được cha mẹ cho nên cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của bà P.

[2.5] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ lập giấy tay là vi phạm về hình thức. Tuy nhiên, sau khi nhận đất ông H đã tiến hành cải tạo đất, có trồng cây lâu năm và đã chuyển nhượng một phần đất cho ông Đặng Văn T cất nhà kiên cố nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông H không bị vô hiệu theo quy định tại 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

[2.6] Đối với phần đất tranh chấp vào năm 2018, ông Đ và bà P có thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long để vay tiền. Tuy nhiên, theo công văn ngày 04/5/2020 của Ngân hàng thương mại cổ phần K thì ông Đ và bà P đã trả nợ xong và đã xóa thế chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.7] Tại phiên tòa, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn cho rằng căn nhà của ông Tâm khi xây dựng bị xử phạt vi phạm hành chính nhưng không cung cấp được quyết định xử phạt vi phạm hành chính cho Tòa án nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét. Từ khi ông H nhận chuyển nhượng đất đã quản lý và sử dụng đất cho đến nay và có chuyển nhượng một phần cho ông Tâm xây dựng nhà, không có người thứ ba canh tác phần đất này, nên việc luật sư cho rằng ông H canh tác đất không liên tục là không có căn cứ. Đối với việc luật sư cho rằng Tòa án nhân dân thành phố V không nhận đơn khởi kiện của bà P là không đúng, xét thấy, trong vụ án này bà P đã tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đã được xem xét toàn diện quyền và lợi ích hợp pháp trong vụ án nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

[3] Vì các căn cứ trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn Đ; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đ phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn Đ

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 185/2019/DS-ST ngày 07/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Áp dụng 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 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về qui định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phan Văn Đ

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Huỳnh Văn H

3. Công nhận cho ông Huỳnh Văn H, bà Ông Ly C được quyền sử dụng đất diện tích 2.094,3m^2, loại đất CNm, thửa 123, 124 mảnh trích đo địa chính số 31, tọa lạc tại ấp 1, xã V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan chuyên môn làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Đình chỉ yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của anh Đặng Văn T và chị Phan Thị H.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Văn Đ phải chịu 300.000 đồng, chuyển được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0020317 ngày 08 tháng 5 năm 2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố V thành án phí.

Ông Huỳnh Văn H được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng theo biên lai thu số 0020502 ngày 02/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V

Ông Đặng Văn T và bà Phan Thị H được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng theo biên lai thu số 0020506 ngày 02/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V

6. Chi phí định tố tụng là 4.400.000 đồng, ông Phan Văn Đ phải chịu (đã nộp xong).

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn Đ phải chịu 300.000 đồng, được chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002827 ngày 27/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V thành án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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:
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND Tp. V;
- Chi cục THADS Tp. V;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Dương Quốc Tuấn