

Bản án số: 169/2018/DS-PT

Ngày: 12 - 9 - 2018

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Yên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Hồ Minh Tấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Dũng Liêm là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Thanh Răng - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 145/2018/TLPT-DS ngày 03 tháng 8 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2018/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện U, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 212/2018/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Bùi Văn S, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bùi Thị N, sinh năm 1968 (có đơn xin vắng mặt)

2. Bà Trịnh Thị K, sinh năm 1936 (có đơn xin vắng mặt)

3. Bà Trần Thị B, sinh năm 1971 (vợ ông K – từ trần ngày 16/6/2017) (ông K, anh N, anh T còn tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa tố tụng của bà B)

4. Anh Bùi Chí T, sinh năm 1996 (có đơn xin vắng mặt)

5. Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1989 (có mặt)

6. Anh Nguyễn Trần Anh T, sinh năm 1999 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau. Người kháng cáo:
Ông Bùi Văn S – Nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Bùi Văn S trình bày: Vào tháng 4 năm 2001 ông có chuyển nhượng của Ông Nguyễn Văn K một phần đất chiều ngang 36 mét, chiều dài từ kinh xáng lộ xe trở vào là 17 mét, diện tích là 612 m² với giá là 02 chỉ vàng 24K, vị trí tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn L; Hướng Tây giáp đất bà Nguyễn Thị T; Hướng Nam giáp kinh xáng lộ xe; Hướng Bắc giáp với diện tích đất vườn còn lại của ông K. Đất tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Từ khi chuyển nhượng đến nay, ông yêu cầu ông K giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K để ông làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất, nhưng ông K lấy nhiều lý do để trì hoãn.

Tại Toà ông yêu cầu buộc ông K tạo điều kiện cho ông hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất như đã trình bày.

Ông Nguyễn Văn K trình bày: Năm 2001 ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Bùi Văn S, nội dung trong giấy chuyển nhượng đúng như ông S trình bày. Do thời điểm này ông S không có đất ở nên không nhập hộ khẩu tại địa phương được, ông làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông S để làm sổ hộ khẩu gia đình, có kèm điều kiện là ông S không được sang bán đất cho người khác. Mặt khác, lúc ông chuyển nhượng đất cho ông S thì các thành viên trong gia đình không hay biết. Ông Khởi có yêu cầu phản tố là: Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên, ông S di dời nhà đi nơi khác trả đất lại cho ông, ông trả lại cho ông S 02 chỉ vàng 24k và đồng ý bồi thường công sức đầu tư trên đất theo như biên bản định giá do Tòa án tiến hành ngày 15/01/2015.

Ngày 29 tháng 6 năm 2016 ông K rút lại phản tố với ông S để vợ chồng ông tự thỏa thuận với ông S.

Bà Trịnh Thị K, bà Trần Thị B, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Trần Anh T trình bày: Thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của Ông Nguyễn Văn K.

Bà Bùi Thị N, anh Bùi Chí T trình bày: Thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của Ông Bùi Văn S.

Từ nội dung trên, tại Bản án số:17/2018/DS-ST, ngày 28/6/2018 Toà án nhân dân huyện U quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của Ông Bùi Văn S đối với Ông Nguyễn Văn K về việc buộc Ông Nguyễn Văn K thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2001 giữa Ông Bùi Văn S và Ông Nguyễn Văn K vô hiệu. Hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Buộc Ông Bùi Văn S, Bà Bùi Thị N và anh Bùi Chí T di dời căn nhà diện tích 5,2 mét x 7,0 mét, kết cấu cây gỗ địa phương, mái lá, vách gỗ, nền xi măng; căn nhà diện tích 8,2 mét x 8,4 mét, kết cấu cây gỗ địa phương, mái tôl, vách tôl, nền đất và 02 cây Mai trắng, 02 cây Mai vàng, trả lại cho Ông Nguyễn Văn K, Bà Trịnh Thị K,

anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Trần Anh T diện tích đất 601,8 m² tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau. Cụ thể như sau: Hướng Đông giáp đất bà Dương Thị A dài 17 mét; Hướng Tây giáp đất Ông Trần Hoàng A, bà Nguyễn Thị T dài 17 mét; Hướng Nam giáp kênh xáng lộ xe dài 35,4 mét; Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của Ông Nguyễn Văn K dài 35,4 mét. Buộc Ông Nguyễn Văn K trả lại cho Ông Bùi Văn S 02 chỉ vàng 24K.

Buộc Ông Nguyễn Văn K, Bà Trịnh Thị K, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Trần Anh T trả cho Ông Bùi Văn S, Bà Bùi Thị N và anh Bùi Chí T số tiền chênh lệch giá trị đất 11.374.000 đồng (mười một triệu ba trăm bảy mươi bốn nghìn).

Ông Nguyễn Văn K, Bà Trịnh Thị K, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Trần Anh T được sử dụng Giếng khoan; 1 cái Ao 10 mét x 10 mét x 1,5 mét; 12 cây Dừa; 03 cây Xoài; 01 cây Mít đang cho trái; 02 cây Mít chuẩn bị cho trái; 01 cây Me; 01 cây Sa ri.

Buộc Ông Nguyễn Văn K, Bà Trịnh Thị K, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Trần Anh T trả lại cho Ông Bùi Văn S, Bà Bùi Thị N, anh Bùi Chí T giá trị các tài sản, cây trồng được sử dụng với số tiền 7.280.000 (bảy triệu hai trăm tám mươi nghìn) đồng.

Buộc Ông Nguyễn Văn K Bà Trịnh Thị K, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Trần Anh T trả cho Ông Bùi Văn S chi phí đo đạc số tiền 1.768.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn xác định trách nhiệm án phí, lệ phí, thông báo cho các đương sự biết quyền kháng cáo theo qui định của pháp luật.

Ngày 04/7/2018 Ông Bùi Văn S kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xét lại vụ kiện theo hướng sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm ông S vẫn bảo lưu yêu cầu kháng cáo.

Căn cứ kháng cáo ông S xác định sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông K năm 2001 ông đã thanh toán vàng đủ, ông cùng gia đình ông cất nhà ở, quản lý, sử dụng liên tục cho đến nay. Nên yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng trên và buộc ông K giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tiếp tục thực hiện hợp đồng để cho ông đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

Trình bày về căn cứ kháng cáo của ông S, ông K xác định: Ông thống nhất với nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như ông S trình bày, tuy nhiên đất chuyển nhượng là của hộ gia đình, ông tự ý chuyển nhượng mẹ và vợ con không tham gia ký vào hợp đồng; Việc chuyển nhượng để giúp ông S đăng ký hộ khẩu gia đình không phải là chuyển nhượng vĩnh viễn nên có thỏa thuận ông S không được chuyển nhượng đất cho người khác là điều khoản không thực tế. Do vậy, yêu cầu không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

[2] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau: Án sơ thẩm xử lý vụ kiện có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

[3] Hội đồng xét xử thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với ông K là có thật, thể hiện qua “Giấy sang nhượng đất” ngày 10/4/2001 do ông K, ông S lập, hai bên thống nhất nội dung thể hiện tại văn bản này. Thực tế thoả thuận trên ngoài việc đăng ký chuyển tên quyền sử dụng đất chuyển nhượng ra, hai bên đã thực hiện hoàn tất quyền và nghĩa vụ thoả thuận, gồm: Ông K giao đất cho ông S, nhận vàng do ông S thanh toán, ông S nhận đất đã trồng cây ăn trái, cất nhà ở từ năm 2001 cho đến nay.

[4] Từ nội dung, căn cứ hai bên đương sự nêu ra, có cơ sở đánh giá vụ việc như sau:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bằng văn bản, đã được tiến hành bằng hình thức giao tài sản chuyển nhượng, thanh toán giá trị mua bán, ông S nhận đất cải tạo, đầu tư cất nhà ở ổn định từ năm 2001 đến nay nên không thể nói đây là thủ tục đối phó để ông S có đủ điều kiện nhập hộ khẩu được.

Ông S chuyển nhượng đất, cùng gia đình sinh sống trên phần đất nhận chuyển nhượng những người thân cùng hộ khẩu trong gia đình của ông K như bà K, bà B không tham gia ký chuyển nhượng nhưng điều biết sự kiện này và không có ý kiến phản đối chứng tỏ bà K, bà B và các con mặc nhiên chấp nhận sự kiện chuyển nhượng đất giữa ông K với ông S nên không thể nói việc bà K, bà B và các con không tham gia ký vào giấy chuyển nhượng là không hợp pháp.

Do hợp đồng đã thực hiện thanh toán, bàn giao tài sản hoàn tất, ông S đã có quá trình quản lý, sử dụng ổn định gần 17 năm qua nên phần thủ tục hình thức không hoàn chỉnh các đương sự có trách nhiệm khắc phục không phải là yếu tố xác định hợp đồng vô hiệu như án sơ thẩm nhận định.

[5] Từ căn cứ như đã lập luận trên, tiến hành sửa án sơ thẩm, chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông Bùi Văn S với Ông Nguyễn Văn K. Ông Bùi Văn S có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất chuyển nhượng. Ông K có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai điều chỉnh lại quyền sử dụng đất biên động để phù hợp với quyền sử dụng đất thực tế.

[6] Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S nên ông S không phải chịu án phí phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 245, 246, 247, 248, 249 và Điều 254 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của Ông Bùi Văn S. Sửa bản án dân sự số: 17/2018/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện U, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Bùi Văn S. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2001 giữa Ông Bùi Văn S với Ông Nguyễn Văn K là hợp pháp.

Ông Bùi Văn S có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng. Phần đất diện tích 601,8 m² tọa lạc tại ấp A, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau. Cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp đất bà Dương Thị A dài 17 mét;

Hướng Tây giáp đất ông Trần Hoàng A, bà Nguyễn Thị T dài 17 mét;

Hướng Nam giáp kênh xáng lộ xe dài 35,4 mét;

Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của Ông Nguyễn Văn K dài 35,4 mét.

2. Ông Nguyễn Văn K có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai điều chỉnh lại quyền sử dụng đất biến động để phù hợp với quyền sử dụng đất thực tế.

3. Án phí:

Án phí dân sự sơ và phúc thẩm ông S không phải chịu. Ngày 26 tháng 5 năm 2014 ông S đã dự nộp số tiền 2.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 008533 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện U, tỉnh Cà Mau. Ngày 04/7/2018 ông S đã dự nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm lai thu số 0012082 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện U được nhận lại.

Ông Nguyễn Văn K phải chịu 200.000 đồng án phí sơ thẩm (chưa nộp).

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn K phải chịu bằng 2.768.000 đồng. Ông S đã thanh toán xong khoản tiền này nên ông K có nghĩa vụ hoàn lại cho ông S chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá bằng 2.768.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện U, tỉnh Cà Mau.

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.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện U;
- Chi cục THADS huyện U ;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

(Đã ký)

Huỳnh Văn Yên