

Bản án số: 214/2017/DS-PT

Ngày: 14 -12 - 2017

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: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Các Thẩm phán:

Bà Trịnh Xuân Trúc

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: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 238/2017/TLPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2017 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện U Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 292/2017/QĐPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Lệ G, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 4, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1974

2. Ông Nguyễn Văn T1

3. Ông Nguyễn Văn Q

4. Ông Nguyễn Văn T2

5. Bà Nguyễn Thị L

6. Bà Nguyễn Thị H

7. Bà Nguyễn Thị T

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của ông T1, ông Q, ông T2, bà L, bà H, bà T là ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1974 (Theo văn bản ủy quyền ngày 17/4/2017) (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn C, sinh năm 1960.
Địa chỉ: Ấp 4, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của ông C là bà Đỗ Thị Lệ G (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/8/2017)

- Người kháng cáo: Bà Đỗ Thị Lệ G – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị Lệ G trình bày: Vào ngày 25 tháng 3 năm 1997 âm lịch, cậu của bà là ông Nguyễn Văn Dữ là cha của ông Nguyễn Văn L có chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà phần đất nông nghiệp diện tích 05 công tằm lớn, thuộc tờ bản đồ số 04, thửa số 498, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng 8.256m², tọa lạc tại ấp 4, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau, do ông Dữ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng là 20 chỉ vàng 24k, bà đã giao đủ vàng và ông Dữ đã giao phần đất trên cho bà sử dụng 20 năm nay. Khi chuyển nhượng đất thì vợ ông Dữ là bà Đèo vẫn còn sống, bà Đèo đồng ý chuyển nhượng nhưng không có kí tên trong giấy chuyển nhượng và hai bên không có đến Ủy ban nhân dân xã làm hợp đồng.

Hiện nay ông Dữ và bà Đèo chết, các con của ông Dữ và bà Đèo gồm ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị T không đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho bà. Do đó bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà theo giấy chuyển nhượng ngày 25 tháng 3 năm 1997 âm lịch.

Bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày: Khi cha ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G thì mẹ ông và các anh em ông không hay không biết, đến khi cha ông chết thì bà G mới đưa giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu ông thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông không đồng ý theo yêu cầu của bà G vì đây là tài sản của cha, mẹ ông. Do đó ông và các anh em ông yêu cầu Tòa án hủy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25 tháng 3 năm 1997 âm lịch của cha ông với bà G và các anh em ông đồng ý trả lại cho bà G số vàng mà trước đây cha ông đã nhận, đồng thời ông yêu cầu bà G trả lại phần đất cha ông đã sang cho bà G để các anh em ông quản lý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện U Minh quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 271 và Điều 274 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 705, 707, 708 của Bộ luật dân sự 1995; Điều 137; Điều 298 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 30 Luật Đất đai năm 1993; Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị Lệ G đối với ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị T về việc tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng ngày 25 tháng 3 năm 1997.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25 tháng 3 năm 1997 được xác lập giữa ông Nguyễn Văn Dữ với bà Đỗ Thị Lệ G bị vô hiệu. Hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25 tháng 3 năm 1997 giữa ông Nguyễn Văn Dữ với bà Đỗ Thị Lệ G.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà G với ông Dữ là vô hiệu.

Buộc bà Đỗ Thị Lệ G và ông Trần Văn C giao trả cho ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị T phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế với diện tích 8.565,2m², tại thửa 498, thuộc tờ bản đồ số 04 thuộc ấp 4, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau đất do ông Nguyễn Văn Dữ và bà Huỳnh Thị Đèo đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất có vị trí tiếp giáp như sau:

- + Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Cửa dài 95,3 mét.
- + Phía Tây giáp đất của ông Nguyễn Văn Hậu dài 104,0 mét.
- + Phía Nam giáp đất ông Trần Út Nhỏ dài 86,8 mét.
- + Phía Bắc giáp đất của bà Đỗ Thị Lệ G dài 85,5 mét.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị T liên đới trả cho bà Đỗ Thị Lệ G, ông Trần Văn C 20 chỉ vàng 24k theo giấy sang đất ngày 25 tháng 3 năm 1997 và 15 chỉ vàng 24k do chênh lệch giá.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/10/2017 bà Đỗ Thị Lệ G có đơn kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Dữ.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bà G tranh luận: Yêu cầu các con ông Dữ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà.

Ông L không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện U. Căn cứ vào 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 trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Lệ G, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dữ và bà Giang, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L, ông T1, ông Q, ông T2, bà L, bà H, bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bà Đỗ Thị Lệ G yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với ông Dữ và bà không đồng ý giao trả lại phần đất cho các con ông Dữ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà Đỗ Thị Lệ G đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/1997 (âl) với cậu của bà là ông Nguyễn Văn Dữ, là cha của ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T. Bà G đã quản lý và canh tác ổn định từ khi ký hợp đồng đến khi bà G yêu cầu phía anh em ông L thực hiện thủ tục để bà G đứng tên quyền sử dụng phần đất đã chuyển nhượng.

Mặc dù khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Dữ, hai bên không thực hiện đúng trình tự thủ tục luật định tại thời điểm ký kết, bà Đèo là vợ ông Dữ không phản đối việc chuyển nhượng đến khi bà Đèo chết ngày 23/10/2011, đến thời điểm ông Dữ chết ngày 25/11/2015 cũng không ai tranh chấp. Các đồng bị đơn cho rằng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Đèo không biết. Lời trình bày này của các đồng bị đơn là không có cơ sở. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm phía bị đơn đồng ý thực hiện thủ tục để phía nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phía nguyên đơn phải hỗ trợ cho bị đơn thực hiện thủ tục là 10.000.000 đồng (BL 17). Sau đó phía bị đơn thay đổi ý kiến yêu cầu phía nguyên đơn phải đưa cho bị đơn là 01 lượng vàng 24k (BL 15). Tại phiên tòa phúc thẩm ông L trình bày lúc ông thỏa thuận đồng ý nhận 10.000.000 đồng, nhưng do đất này là đất chung của anh chị em nên anh chị em ông không đồng ý và có ý kiến là yêu cầu bà G đưa 01 lượng vàng 24K hoặc trả lại phần đất dư nhưng bà G không đồng ý. Điều này thể hiện phía bị đơn biết việc chuyển nhượng trước đó và chấp nhận thực hiện thủ tục để phía nguyên đơn được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng.

[2] Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và ông Dữ vô hiệu là chưa chính xác với bản chất của vụ án. Quyền sử dụng đất là của ông Dữ và bà Đèo, ông Dữ có quyền chuyển nhượng, bà Đèo mặc nhiên thừa nhận việc chuyển nhượng của ông Dữ, thực tế khi ông Dữ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G thời điểm này bà Đèo còn sống, đến thời điểm bà Đèo chết thì cũng không có bất cứ ai có ý kiến gì phản đối việc chuyển nhượng của ông Dữ, cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Bà G quản lý, sử dụng canh tác sản xuất trên phần đất ổn định từ khi chuyển nhượng từ năm 1997 đến nay. Theo hướng dẫn tại điểm B.3 Tiểu mục 2.3 Mục 2 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 trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì trường hợp này Tòa án công nhận hợp đồng. Người chuyển nhượng là ông Dữ hiện đã chết, các con ông Dữ phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của mình là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dữ và bà G nhưng các con ông Dữ lại cố tình không thực hiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L cho rằng phần đất đang tranh chấp là do cha của ông cầm cố cho bà Giang. Lời trình bày của ông L một lần nữa mâu thuẫn với toàn bộ chứng cứ có tại hồ sơ, theo đơn yêu cầu phản tố của phía bị đơn và tại các bút lục số 15, 17, từ 67 đến 74, 82 phía bị đơn khẳng định có việc chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do mẹ các bị đơn không hay biết việc chuyển nhượng. Đồng thời ông L cũng không đưa ra tài liệu chứng cứ nào chứng minh có sự việc cầm cố quyền sử dụng đất.

[3] Từ phân tích trên xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau sửa án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện U Minh là có căn cứ được chấp nhận.

[4] Do kháng cáo của bà Đỗ Thị Lệ G được chấp nhận nên bà G không phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng.

[5] Những quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Lệ G. Sửa bản án sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện U Minh.

Căn cứ điểm B.3 Tiêu mục 2.3 Mục 2 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 trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị Lệ G đối với ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị T về việc tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng ngày 25 tháng 3 năm 1997 được xác lập giữa ông Nguyễn Văn Dữ và bà Đỗ Thị Lệ G. Phần đất có vị trí kích thước như sau:

- + Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Cửa dài 95,3 mét.
- + Phía Tây giáp đất của ông Nguyễn Văn Hậu dài 104,0 mét.
- + Phía Nam giáp đất ông Trần Út Nhỏ dài 86,8 mét.
- + Phía Bắc giáp đất của bà Đỗ Thị Lệ G dài 85,5 mét.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/3/1997 giữa bà G với ông Dữ là vô hiệu.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị Lệ G không phải chịu. Ngày 21 tháng 3 năm 2017 bà G đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011294 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện U được nhận lại.

Ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí là 300.000 đồng. Ngày 09/6/2017 ông L đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011424 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện U được chuyển thu.

Án phí dân sự phúc thẩm bà Đỗ Thị Lệ G không phải chịu. Ngày 11/10/2017 bà G đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011629 tại Chi cục thi hành án huyện U được nhận lại.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã 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 Minh;
- Chi cục THADS huyện U;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT, (TM:TANDTCM).

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

(Đã ký)

Hoàng Thị Hải Hà