

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 258/2017/DS-PT
Ngày 31 tháng 10 năm 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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Văn

Các thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Tô Chánh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yên – Thư ký Tòa án nhân dân
Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 31 tháng 10 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2016/TLPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2016 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2016/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 414/2016/QĐPT-DS ngày 29 tháng 7 năm 2016 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Dương Minh Ph, sinh năm 1967. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường L2, khóm X, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

*** Bị đơn:**

1/. Ông Phan Bá K, sinh năm 1938. (vắng mặt)

2/. Bà Thái Thị Th, sinh năm 1946. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã L3, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/. Ông Dương Minh Q (Chết)

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Q:

- Anh Dương Minh S (vắng mặt)
- Anh Dương Minh T (vắng mặt)
- Anh Dương Minh Th1 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường L3, khóm X2, Phường Y, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Chị Dương Ngọc L (vắng mặt)
- Anh Dương Minh T1 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường L4, khóm X2, Phường Y2, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Chị Dương Ngọc L1 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Th2, xã L3, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- 2/. Bà Dương Kim O (vắng mặt)

Chỗ ở hiện nay: ấp B1, xã V, thành phố B2, tỉnh Bạc Liêu.

- 3/. Bà Trần Thị D, sinh năm 1963.

Địa chỉ: số 142 Ph1, Phường Y3, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Đình Ch, sinh năm 1958.

Địa chỉ: đường Ph1, Phường Y3, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- 4/. Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Dương Minh Ph trình bày:

Năm 2001, ông Dương Minh Ph có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phan Bá K, bà Thái Thị Th phần đất tọa lạc tại xã L3, thành phố C, hai bên đã giao tiền và đất xong. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K sang cho quá nhiều người nên phần “*những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận*” không còn chỗ để ghi, ông K nói với ông chờ đổi giấy mới sẽ tách quyền sử dụng cho ông. Sau một thời gian, ông phát hiện ông K chuyển nhượng phần đất trên cho Ông Dương Minh Q (anh ruột ông Ph) và ông Q đã được cấp quyền sử dụng. Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K và ông Q, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q, buộc ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng tách quyền sử dụng cho ông.

Bị đơn ông Phan Bá K và bà Thái Thị Th trình bày:

Ông Phan Bá K và bà Thái Thị Th hoàn toàn thống nhất lời trình bày của nguyên đơn. Ông K cho rằng trước đây Ông Dương Minh Q có đặt vấn đề mua dùm cho bà Dương Kim O (em ruột ông Q) một cái ao giáp với phần đất của ông Ph. Sau đó, ông Q kêu ông ký vào hợp đồng, còn số liệu để ông Q ghi sau.

Do tin tưởng ông Q nên ông ký vào hợp đồng. Việc làm thủ tục do ông Q tự đi. Nay ông đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q để cấp lại cho ông Ph.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Dương Minh Q trình bày:

Bà Dương Kim O (em ruột ông) có nhờ ông mua một cái ao của ông K giáp với phần đất của ông Ph. Do trước đây gia đình định cho ông đứng tên toàn bộ nên ông mới đi đăng ký. Hơn nữa, việc đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông nhờ người khác làm nên ông không rõ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện bà D đang giữ do ông nợ tiền bà D. Nay ông đồng ý tách quyền sử dụng đất trả lại cho ông Ph đứng tên. Đây là phần đất của gia đình anh em của ông, không liên quan đến vợ ông và hiện vợ ông đã chết.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Dương Minh Q, bà Dương Ngọc L trình bày: Ông Dương Minh Q chết không để lại di chúc, khi còn sống bà nghe nói còn một phần đất nhưng không biết ở đâu. Nay xảy ra tranh chấp, bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Kim O trình bày: Năm 2001, bà gửi tiền về Việt Nam cho em là ông Dương Minh Ph mua phần đất của ông K và cho ông Ph đứng tên quyền sử dụng. Bà không biết vì sao ông Q lại lập hợp đồng với ông K và đứng tên quyền sử dụng. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với ông K để ông Ph đứng tên quyền sử dụng. Bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị D trình bày: Năm 2005, ông Q có nợ bà 336.000.000 đồng nên có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông Q không thanh toán nợ nên bà khởi kiện ra Tòa án và Tòa án đã ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố C trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Dương Minh Q là đúng theo trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2016/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2016, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã quyết định:

Căn cứ các Điều 32a, 182, 176, 199, 202 và 218 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 122, 127, 135, 137, 697 và 699 Bộ luật Dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Phan Bá K và bà Thái Thị Th đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Dương Minh Ph.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Bá K và bà Thái Thị Th với Ông Dương Minh Q. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Tên người sử dụng Ông Dương Minh Q và bà Nguyễn Ngọc Đ, thửa số 97, tờ bản đồ số 23, địa chỉ L3, thành phố C, diện tích 2.260m² (hủy diện tích 1.450m²), được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 23/8/2005 số H03019.

Kiến nghị UBND thành phố C, tỉnh Cà Mau cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Minh Ph với diện tích 1.450m² theo vị trí “Mảnh trích đo địa chính” ngày 12/10/2015. Ông Ph có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, việc áp dụng Luật Thi hành án dân sự và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 15/2/2016, người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị D (người liên quan) kháng cáo toàn bộ nội dung án sơ thẩm.

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

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát cấp cao:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các bên đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ cho thấy việc các bên ký kết và thực hiện hợp đồng đúng theo quy định pháp luật. Căn cứ theo công văn của các cơ quan chuyên môn xác định quá trình cấp giấy cho ông Q chưa kiểm tra thực tế. Bản thân ông Q cũng đồng ý thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình. Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng. Bà D có yêu cầu độc lập, sơ thẩm không xem xét và buộc nộp tạm ứng án phí là thiếu sót. Tuy nhiên nếu có nộp tạm ứng án phí thì yêu cầu của bà D không có căn cứ cũng không chấp nhận được. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Trong vụ án này, trước hết nói về tố tụng: Nguyên đơn ông Dương Minh Ph khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K với Ông Dương Minh Q, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Q và tiếp tục thực hiện hợp đồng tách quyền sử dụng đất cho ông. Bị đơn ông Phan Bá K và bà Thái Thị Th, người liên quan ông Dương Minh Q thống nhất như yêu cầu khởi kiện của ông Dương Minh Ph. Như vậy, giữa nguyên đơn, bị đơn và người liên quan không có tranh chấp nhau. Do các bên không có tranh chấp nên Tòa án không thể thụ lý giải quyết bằng một vụ án dân sự được. Về quan hệ pháp luật, ông Ph và ông K, bà Th không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã

ký mà đồng ý đề nghị hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà Th và ông Q. Do đó, việc xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng.

Về người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tòa sơ thẩm đưa bà Trần Thị D tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng với yêu cầu của bà D tại bút lục số 173 thì phải xác định bà D là người có quyền và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu độc lập của bà D là thiếu sót.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Dương Minh Q là anh ruột của ông Dương Minh Ph (nguyên đơn), cả ông Ph và ông Q đều có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Phan Bá K, cụ thể:

Ông Phan Bá K năm 1997 được UBND thị xã C, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 26.970m², trong đó có thửa 0310, tờ bản đồ số 5, có diện tích 18.010m² đất trồng lúa (BL số 89). Năm 2001, ông Phan Bá K chuyển nhượng cho ông Dương Minh Ph 1.450m² đất thửa 0310, có chính quyền địa phương chứng thực. Năm 2003, ông Phan Bá K chuyển nhượng cho Ông Dương Minh Q 2.260m² đất thửa 0310, có chính quyền địa phương xác nhận, ông Q đã làm các thủ tục như kê khai, đăng ký và đóng thuế và được UBND thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005. Bản thân ông Dương Minh Ph cho đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.450m² mua của ông Phan Bá K. Với các chứng cứ nêu trên cho thấy lời trình bày của nguyên đơn (Dương Minh Ph), của bị đơn (Phan Bá K và Thái Thị Th) cũng như người liên quan (Ông Dương Minh Q – khi còn sống) đều không đúng với thực tế khách quan vụ án và các chứng cứ có tại hồ sơ. Không có căn cứ pháp lý nào cho rằng diện tích 2.260m² mà UBND thành phố C cấp cho Ông Dương Minh Q có cả diện tích 1.450m² đất của ông Dương Minh Ph mua của ông Phan Bá K theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/10/2001. Có nhiều dấu hiệu cho thấy các bên nguyên đơn, bị đơn, người liên quan (Ông Dương Minh Q) thỏa thuận hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Bá K và Ông Dương Minh Q và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND thành phố C cấp cho ông Q nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ của Ông Dương Minh Q đối với bà Trần Thị D theo bản án đã có hiệu lực pháp luật, mà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q là tài sản đảm bảo thi hành án.

Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án khi các bên không có tranh chấp, ghi nhận sự tự nguyện của các bên hủy một nội dung làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của người khác là sai. Cơ quan thi hành án thành phố C đã có quyết định kê biên phần đất nói trên để thi hành án, Tòa sơ thẩm hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị thi hành án kê biên mà không đưa cơ quan thi hành án tham gia tố tụng là thiếu sót. Mặt khác, không xem xét yêu cầu độc lập của bà D là vi phạm tố tụng. Khi thụ lý giải quyết lại, cần xác định ông Dương Minh Ph kiện ai và tranh chấp gì? Nêu tranh chấp quyền sử dụng

đất với Ông Dương Minh Q thì xác định ông Q là bị đơn và quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất. Nếu ông Ph cho rằng Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q là không đúng, trong diện tích 2.260m² cấp cho ông Q có của ông 1.450m² thì khởi kiện vụ án hành chính (nếu thời hiệu khởi kiện còn).

[3] Do đó, cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục chung. Vị đại diện Viện kiểm sát yêu cầu bác kháng cáo, giữ y án sơ thẩm là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị trên.

Do bản án sơ thẩm bị hủy nên bà Trần Thị D không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị D. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 01/2016/DSST ngày 28/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa sơ thẩm giải quyết theo thủ tục chung.

Án phí: Bà Trần Thị D không phải chịu án phí phúc thẩm, Hoàn trả bà Trần Thị D 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000821 ngày 19/2/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- Cục THADS tỉnh Cà Mau;
- NĐ (1);
- BD (2)
- NLQ (4);
- Lưu HS (2), VP(3). 17b. (Ấn38)

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

Lê Thành Văn