TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 124/2018/DS-PT
Ngày 08-10-2018
V/v tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ánh Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Thái

Bà Nguyễn Thị Lan

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Hoàng Huy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 51/2018/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2018 về việc "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện TL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 188/2018/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị N, sinh năm 1963. (có mặt)
Địa chỉ: Thôn ĐL, xã ĐNh, huyện BĐ, tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn*: Ông Trần Đức M, sinh năm 1959 và bà Phạm Thị T, sinh năm 1968. (cả hai đều có mặt)
Cùng địa chỉ: Thôn 1, xã SK, huyện TL, tỉnh Bình Thuận.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị N:*
Ông Trần Hải C, sinh năm 1976 (có mặt)
Địa chỉ: 5C TKH, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:
1. Ông Trần C11, sinh năm 1961; (có đơn xin xét xử vắng mặt)
2. Chị Trần Thị Kim Ch, sinh năm 1987; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. Chị Trần Thị Thu Th, sinh năm 1989; (có đơn xin xét xử vắng mặt)
4. Anh Trần Ngọc Q, sinh năm 1994; (có đơn xin xét xử vắng mặt)
5. Anh Trần Ngọc S, sinh năm 1998; (có đơn xin xét xử vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Thôn ĐL, xã ĐNh, huyện BĐ, tỉnh Bình Phước.
- *Người làm chứng*:
Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1968; (có mặt)
Địa chỉ: Thôn 1, xã SK, huyện TL, tỉnh Bình Thuận.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn bà Trần Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 18/9/2015; bản tự khai; biên bản hòa giải; chứng cứ của nguyên đơn cung cấp có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Hải C tại phiên tòa, thì:

Vào năm 1986, vợ chồng bà Trần Thị N và ông Trần C11 từ Quảng Ngãi đến xã SK, huyện TL, tỉnh Bình Thuận để lập nghiệp và tự khai hoang được một thửa đất hơn 6000 m^2 ở thôn 1, xã SK. Vợ chồng bà N có làm một ngôi nhà tạm để *ở* và trồng cây điều trên đất.

Khi đó, vợ chồng bà N có cho ông Trần Đức M (là chú của ông Trần C11) 01 lô đất giáp mặt tiền để làm nhà ở. Diện tích đất của vợ chồng bà N còn lại khoảng 6000 m^2 và diện tích đất này đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: I 199351 cấp ngày 20/02/1997, của UBND huyện TL mang tên Trần C1 tại thửa số 58, tờ bản đồ số 03, diện tích 6.000m^2 (*trong đó đất ở 300m^2 và đất đào 5.700m^2*).

Đến năm 1996, ông M dùng vũ lực rào đường đòi chiếm đất của vợ chồng bà N, khi ông Trần C11 ra mở đường đi thì bị ông M đánh. Đến năm 1997, vợ chồng bà N có vay vốn Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện TL số tiền là: 5.000.000 đồng (thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: I 199351 cấp ngày 20/02/1997), để đào giếng nước tưới 200 trụ thanh long và sửa lại nhà ở. Tuy nhiên, khi sửa nhà thì bị ông M ngăn cản, ông M đánh chồng bà N và hai người thợ làm nhà gây thương tích, chồng bà N thấy không sống được nên định bán nhà và đất cho người khác giá là: 30.000.000 đồng, nhưng bị ông M đe dọa nên những người mua đất không dám mua.

Vào năm 1998, vì kinh tế khó khăn nên bà N đi làm ăn tại tỉnh Bình Phước, ở nhà chồng bà N là ông Trần C11 mới bán đất cho ông M, nhưng bà N không đồng ý và bà N có qua nhà ông M nói ông M biết là bà không đồng ý bán đất cho ông M mà để lại sau này làm nhà cho con nếu chồng bà có bán đất cho ông M, thì bà cũng về đòi lại vì đây là tài sản chung của vợ chồng bà.

Đến cuối năm 1998, ông C1 chuyển đến ở với bà N tại tỉnh Bình Phước và có nói với bà N là đất đai để lại cho ông M giữ dùm, nhưng sau đó bà N biết ông C1 đã viết giấy bán đất cho ông M vào ngày 30/6/1998 và ông M đã trả nợ

cho Ngân hàng số tiền 5.000.000 đồng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: I 199351 cấp ngày 20/02/1997 về cất giữ.

Khi bà N biết được ông C1 bán đất cho ông M, bà có về làm nhiều đơn khiếu nại đến UBND xã SK, nhưng ông Chủ tịch xã SK là bà con với ông M nên không giải quyết, sự vụ kéo dài suốt 03 nhiệm kỳ đến khi ông Chủ tịch này chết, thì UBND xã SK mới giải quyết cho bà N vào ngày 17/9/2015, nhưng không hòa giải được.

Nay bà N yêu cầu Tòa án tuyên bố Đơn sang nhượng đất và nhà ở xác lập ngày 30/6/1998, giữa ông Trần C1 và vợ chồng ông Trần Đức M, bà Phạm Thị T là giao dịch dân sự vô hiệu và yêu cầu ông M, bà T phải trả lại diện tích đất 6.000m^2, tại thửa số 58, tờ bản đồ số 03, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: I 199351 cấp ngày 20/02/1997 cho vợ chồng bà N, ngoài ra bà N không còn yêu cầu gì khác.

Ý kiến của bà N: Bà thống nhất như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền và không trình bày gì thêm.

Tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của bà N gồm:

- 01 Đơn sang nhượng đất nhà ở *(bản pho to);*

- 01 Biên bản hòa giải *(bản sao);*

- 01 Sổ hộ khẩu *(bản sao);*

- 01 Giấy chứng minh nhân dân *(bản sao);*

Theo các bản tự khai, biên bản hòa giải, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của ông Trần Đức M tại phiên tòa, thì:

Vào ngày 30/6/1998, vợ chồng ông Trần C1 và bà Trần Thị N có sang nhượng cho ông một mảnh đất có diện tích là: 6.000m^2(*trong đó có 300m^2 đất ở và 5.700m^2 đất trồng đào),* với giá sang nhượng là: 18.000.000 đồng. Hai bên thống nhất xong, thì ông Trần C1 đại diện bên bán viết Đơn sang nhượng đất nhà ở lập ngày 30/6/1998, có người làm chứng là ông Nguyễn Văn T1 *(nay đã chết)* cùng ký tên.

Khi ông giao đủ số tiền 18.000.000 đồng, cho vợ chồng ông Trần C1 và bà Trần Thị N, thì bà N giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: I 199351 cấp ngày 20/02/1997 cho ông cất giữ. Sau đó vợ chồng bà N đi về tỉnh Bình Phước sinh sống cho đến nay. Do bận nhiều công việc, cũng như không am hiểu về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vợ chồng bà N sau khi sang nhượng đất cho ông cũng bỏ đi luôn không đề cập gì về việc sang nhượng đất cho ông nên ông không nghĩ đến chuyện tranh chấp sẽ xảy ra sau này.

Mãi đến năm 2015, ông mới liên lạc được vợ chồng bà N và yêu cầu vợ chồng bà N về làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, thì được vợ chồng bà N đồng ý. Ông C1, bà N và vợ chồng ông C1 đến UBND xã SK làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ban địa chính xã SK do ông Nguyễn Văn H *(cán bộ địa chính xã)* tiếp và làm việc. Tại đây ông C1, bà N

đã đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng diện tích 6.000m^2 đất cho ông, nhưng lúc đó ông H có yêu cầu phải có mặt tất cả các con của ông C1, bà N cùng ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới đúng thủ tục, nhưng do các con của bà N hiện đang ở xa không thể về để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, không làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã SK vào năm 2015 được. Sau khoảng được vài tháng, thì bà N có đơn khiếu nại tại UBND xã SK, để đòi lại diện tích 6.000m^2 đất đã sang nhượng cho gia đình ông. UBND xã SK đã tổ chức hòa giải vào ngày 17/9/2015, do bà N cho rằng bà không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông, là vì bà không thừa nhận đã cùng ông C1 sang nhượng đất cho gia đình ông nên việc hòa giải không thành. Bà N, khởi kiện vợ chồng ông đến Tòa án nhân dân huyện TL, từ tháng 10/2015, qua làm việc tại Tòa án ông thấy yêu cầu của bà N là vô lý.

Bởi vì, vợ chồng bà N, ông C1 đã tự nguyện chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông từ năm 1998, vợ chồng ông đã sử dụng đất ổn định không ai tranh chấp trong một thời gian dài, cây trồng trên đất ông cũng đã chặt hạ và trồng cây cao su, cây bưởi từ năm 2012. Cho nên ngày 19 tháng 11 năm 2015, vợ chồng ông C1 Đơn yêu cầu phản tố và được Tòa án nhân dân huyện TL thụ lý giải quyết.

Nay ông yêu cầu Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bên nguyên đơn, vì diện tích đất đang tranh chấp là do vợ chồng ông nhận sang nhượng rõ ràng và gia đình ông đã chuyển đổi cây trồng từ cây điều qua cây cao su, cây bưởi từ năm 2012 cho đến nay không ai ngăn cản, chính quyền địa phương không nói gì về việc chuyển đổi cây trồng của gia đình ông, ông C1 và bà N thường xuyên về thăm vợ chồng ông cũng không khiếu nại.

Ý kiến của bà T: Bà thống nhất như lời trình bày của chồng bà là ông Trần Đức M và không trình bày gì thêm.

Tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của vợ chồng ông gồm:

- 01 Đơn sang nhượng đất, nhà ở ngày 30/6/1998 (*bản phô tô);*

- 01 Giấy chứng nhận QSDĐ *(bản sao).*

Theo biên bản lấy lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Ông Trần C1 trong hồ sơ vụ án, thì:

Ông C1 sang nhượng lô đất diện tích 6.000m^{2}đất tại thôn 1, xã SK, huyện TL, tỉnh Bình Thuận cho ông M, bà T. Vì trước khi sang nhượng đất ông C1 bàn bạc với vợ ông là bà Trần Thị N về việc sang nhượng diện tích đất trên nhưng bà N nói sang nhượng cho người khác thì được, còn sangnhượng cho ông M, bà T, thì bà N không đồng ý do giữa hai bên gia đình có mâu thuẫn về lối đi từ trước. Do điều kiện khó khăn nên vào khoảng ngày 28/6/1998, vợ, con ông đã bỏ vào Bình Phước sinh sống và khoảng hai ngày sau ông cũng đi theo nên vào ngày 30/6/1998, ông viết giấy sang nhượng đất cho ông M, bà T có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn T1 với giá sang nhượng là: 18.000.000 đồng, ông M đưa cho

ông số tiền là: 12.500.000 đồng, số còn lại 5.500.000 đồng ông M giữ để trả 5.000.000 đồng nợ gốc do vợ chồng ông vay trước đó cho Ngân hàng, còn 500.000 đồng cho đến nay ông M chưa trả và ông cũng không đòi.

Sau khi sang nhượng đất cho ông M, thì vào năm 2008, ông M có đến huyện BĐ, tỉnh Bình Phước điện thoại gặp ông để bàn bạc việc làm thủ tục sang tên, nhưng gia đình ông không đồng ý, năm 2010 gia đình ông tổ chức đám cưới cho con, thì ông M đến dự và yêu cầu vợ chồng ông về tách sổ đỏ, nhưng gia đình ông không đồng ý đến năm 2015, khi vợ chồng ông về dự đám tang của ông Nguyễn Thượng Hùng, thì ông M có yêu cầu nhưng vợ chồng ông cũng không đồng ý.

Tòa án nhân dân huyện TL có mời ông 01 lần, nhưng ông không đến Tòa án nhân dân huyện TL, vì ông đã ủy quyền cho ông Trần Hải C nên không đến.Hiện nay bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện TL giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 6.000m^{2}năm 1998 là giao dịch dân sự vô hiệu, ông đồng ý với ý kiến của vợ ông là bà N.

Vì năm 1998, khi ông sang nhượng đất có 01 phần lỗi của ông M, do vợ, con ông bỏ đi nên tinh thần ông bị ức chế và lúc đó cả ông, ông M và ông Tuấn đều có uống rượu say nên ông đã viết giấy sang nhượng đất mà không C1 sự đồng ý của vợ ông. Trong khi tài sản trên là tài sản chung của vợ chồng, mặc dù ông viết giấy sang nhượng là hoàn toàn tự nguyện. Ông không giao nộp bất kỳ chứng cứ gì cho Tòa án nhân dân huyện TL và cũng không C1 ý kiến gì khác.

Theo biên bản lấy lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Chị Trần Thị Kim Ch trong hồ sơ vụ án, thì:

Chị là con của ông Trần C1 và bà Trần Thị N, việc sang nhượng đất cho ông M vào năm 1998 thì chị không biết do lúc đó chị còn nhỏ và hợp đồng giao dịch sang nhượng đất chị không thấy, cũng không nghe nói lại. Tuy nhiên, quan điểm của chị là tài sản sang nhượng là của cha mẹ. Vì vậy, mọi việc để cha mẹ chị giải quyết chị không yêu cầu gì và không yêu cầu Tòa án triệu tập chị, chị xin vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử của Tòa án. Chị có đơn xin xét xử vắng mặt, nộp cho Tòa án TL.

Theo biên bản lấy lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Anh Trần Ngọc S trong hồ sơ vụ án, thì:

Anh là con của ông Trần C1 và bà Trần Thị N, việc sang nhượng đất anh không biết do lúc đó anh còn nhỏ và hợp đồng giao dịch sang nhượng đất anh không thấy, cũng không nghe nói lại. Tuy nhiên, quan điểm của anh là tài sản sang nhượng là của cha mẹ nên mọi việc để cha mẹ anh giải quyết anh không yêu cầu gì và không yêu cầu Tòa án triệu tập anh, anh xin vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử của Tòa án. Anh có đơn xin xét xử vắng mặt, nộp cho Tòa án TL.

Theo biên bản lấy lời khai có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của người làm chứng - ông Nguyễn Văn H tại phiên tòa thì:

Khoảng tháng 12/2015, hộ ông Trần Đức M có đến bộ phận một cửa của UBND xã SK gặp ông H *(cán bộ địa chính xã),* để hỏi về thủ tục sang tên lô đất có diện tích 6.000m^2, tại thửa số 58, tờ bản đồ số 03, ông C1 hướng dẫn cho ông M về mang hồ sơ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ hộ khẩu đến UBND xã làm thủ tục sang nhượng. Khoảng vài ngày sau đó, ông M, bà T, ông Trần C1 và bà Trần Thị N có đến UBND xã SK gặp ông để làm thủ tục sang tên. Tại buổi làm việc vợ chồng ông Trần C1 và bà Trần Thị N đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, bà T với diện tích đất là 6.000m^2, thửa đất số 58, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: I 199351 cấp ngày 20/02/1997.Sau khi kiểm tra sổ hộ khẩu và hồ sơ chuyển nhượng, thì ông yêu cầu những người con của ông C1, bà N phải có mặt tại UBND xã SK để ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nhưng do những người con của ông C1, bà N ở xa và việc đi lại rất khó khăn nên không về ký. Do đó không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trần C1, bà Trần Thị N với ông Trần Đức M và bà Phạm Thị T. Sau đó một thời gian, thì bà N có nộp đơn khiếu nại yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai với ông Trần Đức M tại xã SK. Tại buổi hòa giải ông C1, bà N yêu cầu ông M, bà T phải trả lại diện tích đất 6000 m^{2}mà ông C1, bà N đã sang nhượng vào năm 1998, nhưng ông M, bà T không chấp nhận nên hòa giải tại xã không thành. Ngoài ra, ông H không trình bày gì thêm.

Tòa án tổ chức hòa giải, để các bên đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết các vấn đề trong vụ án, nhưng không C1 kết quả như mong đợi.

Ngày 07 tháng 6 năm 2018, Tòa án nhân dân huyện TL đã đưa vụ án ra xét xử tại bản án số 23/2018/DS-ST, quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 2 Điều 92, 146, 147, 203, 227, 228 khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 131, 705, 706 và Điều 711 Bộ luật dân sự năm 1995;

- Khoản 2 Điều 3, Điều 30, 31 Luật đất đai năm 1993;

- Điểm b.3 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;

- Điều 26 Luật thi hành án dân sự;

- Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009, về án phílệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N về việc yêu cầu tuyên hợp đồng sang nhượng đất và nhà ở vào ngày 30/6/1998 giữa ông Trần C1 và vợ chồng ông Trần Đức M, bà Phạm Thị T diện tích đất 6.000m^2, thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199351 do UBND huyện

cấp ngày 20/02/1997 là vô hiệu, vì không C1 căn cứ pháp lý.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Đức M và bà Phạm Thị T về việc công nhận hợp đồng sang nhượng đất và nhà ở vào ngày 30/6/1998, giữa ông Trần C1 và vợ chồng ông Trần Đức M, bà Phạm Thị T diện tích 6.000m^2, thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199351 do UBND huyện cấp ngày 20/02/1997. Ông Trần Đức M và bà Phạm Thị T có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên theo quy đinh của pháp luật.

2. Về chi phí định giá: Bà Trần Thị N tự chịu số tiền chi phí định giá tài sản là: 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm ngàn đồng*) ngày 14/11/2017.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc Trần Thị N phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 400.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp 200.000 đồng tại biên lai số: 0011121 ngày 30/10/2015, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TL, bà N còn phải nộp 200.000 đồng *(hai trăm ngàn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ Nhà nước.

- Hoàn trả cho ông Trần Đức M và bà Phạm Thị T số tiền 200.000 đồng *(Hai trăm ngàn đồng),* tiền tạm ứng án phí, theo biên lai số 0011159 ngày 23/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TL.

Ngoài ra, bản án còn tuyên các quy định của Luật thi hành án dân sự và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự biết.

Ngày 12 tháng 6 năm 2018, nguyên đơn bà Trần Thị N làm đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện TL; tuyên hủy giấy thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 6000 m^2 thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199351 cấp ngày 20/02/1997; yêu cầu ông M, bà T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất cho gia đình bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Trần Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện TL; tuyên hủy giấy thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 6000 m^2 thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: I 199351 cấp ngày 20/02/1997; yêu cầu ông M, bà T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất cho gia đình bà N.

- Ông Trần Hải C là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Bà Trần Thị N trình bày: Việc ông C1 sang nhượng đất cho ông M, bà N không biết, việc bà N chậm khởi kiện là do không hiểu biết pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xử hủy bản án sơ thẩm, hủy giấy mua bán đất giữa ông

C1 và ông M, buộc ông M phải giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà N.

- Bị đơn ông Trần Đức M và bà Phạm Thị T không đồng ý với kháng cáo của bà N, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu việc kiểm sát tuân theo pháp luật trong vụ án:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật.

+ Về nội dung: Bà N trình bày bà không đồng ý bán đất cho ông M, khi phát hiện ông C1 bán đất cho ông M, bà đã nhiều lần gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã SK nhưng không được giải quyết là không C1 cơ sở vì bà không cung cấp được các chứng cứ nào chứng minh việc này. Ông H là cán bộ địa chính Ủy ban nhân dân xã SK cũng khai vào năm 2015, hai bên tự nguyện đến làm thủ tục sang tên nhưng do không C1 mặt các con bà N nên không thực hiện được. Ngoài ra, bà N không thừa nhận bán đất cho ông M nhưng bà thừa nhận vào thời điểm năm 1998, bà có một phần tiền để trả nợ ngân hàng. Hơn nữa, theo quy định 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, mặc dù việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần C1 và ông Trần Đức M vi phạm các quy định về hình thức, khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của Bộ luật dân sự năm 1995 và Luật đất đai năm 1993, nhưng sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông M đã trồng cây lâu năm là cây cao su từ tháng 6/2012, và vợ chồng bà N không phản đối và vợ chồng ông M 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 nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần C1 với ông Trần Đức M là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời khai của đương sự và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Nguyên đơn bà Trần Thị N khởi kiện bị đơn ông Trần Đức M và bà Phạm Thị T, yêu cầu Tòa án tuyên bố giấy thỏa thuận chuyển nhượng xác lập ngày 30/6/1998, giữa ông Trần C1 là chồng bà N và vợ chồng ông Trần Đức M và bà Phạm Thị T đối với diện tích đất 6000 m^2 thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ

số 03 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199351 cấp ngày 20/02/1997, là giao dịch dân sự vô hiệu và yêu cầu ông M, bà T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất cho gia đình bà N. Căn cứ vào yêu cầu và các tài liệu nguyên đơn cung cấp, Tòa án nhân dân huyện TL thụ lý, giải quyết và xác định quan hệ tranh chấp "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là đúng pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Ông Trần C1 và ông Trần Đức M đều thừa nhận vào ngày 30/6/1998, ông Trần C1 có viết đơn sang nhượng đất, nhà ở cho ông Trần Đức M đối với diện tích đất 6000 m^2 thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 03, địa chỉ tại thôn 1, xã SK, huyện TL, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199351 cấp ngày 20/02/1997với giá 18.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông Trần C1 cho rằng việc chuyển nhượng này, ông không thông qua ý kiến của vợ là bà Trần Thị N và bà N không đồng ý chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Trần Đức M. Bà N cũng khai nhận khi bà biết được ông Trần C1 bán đất cho ông M, bà đã nhiều lần làm đơn khiếu nại gửi đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã SK nhưng không được giải quyết, mặc dù vậy bà N lại không cung cấp được bất kì chứng cứ nào chứng minh cho việc này.

Trong khi đó, ông Trần Đức M khai nhận vợ chồng ông Trần C1 và bà Trần Thị N đều đồng ý chuyển nhượng cho ông diện tích đất 6000 m^2, tuy nhiên vào thời điểm đó ông chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến năm 2015, ông M liên hệ với vợ chồng bà N để về làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và được vợ chồng bà N đồng ý. Tuy nhiên, tại Ủy ban nhân dân xã SK, khi làm thủ tục chuyển nhượng, ông Nguyễn Văn H là cán bộ địa chính xã yêu cầu phải có mặt tất cả các con của vợ chồng ông C1, bà N cùng ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới đúng thủ tục, nhưng do các con của vợ chồng ông C1, bà N hiện đang ở xa không thể về để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì vậy không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông C1, bà N. Điều này cũng phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Văn H có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần C1 và ông Trần Đức M thì bà N biết và không C1 ý kiến phản đối là có căn cứ.

Mặt khác, mặc dù việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần C1 và ông Trần Đức M vi phạm các quy định về hình thức, khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của Bộ luật dân sự năm 1995 và Luật đất đai năm 1993, nhưng sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông M đã trồng cây lâu năm là cây cao su từ tháng 6/2012 (theo biên bản xem xét thẩm định tại

chỗ), và vợ chồng bà N không phản đối và vợ chồng ông M 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, nên Hội đồng xét xử sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần C1 với ông Trần Đức M là có căn cứ, phù hợp với quy định 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.

Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất và nhà ở vào ngày 30/6/1998 giữa ông Trần C1 và vợ chồng ông Trần Đức M đối với diện tích đất 6000 m^2 thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199351 cấp ngày 20/02/1997 là giao dịch dân sự vô hiệu và yêu cầu ông M, bà T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất cho gia đình bà N, là có căn cứ.

Ngoài ra, trong vụ án này, bị đơn ông Trần Đức M và bà Phạm Thị T cũng có yêu cầu phản tố, đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất và nhà ở vào ngày 30/6/1998 giữa ông Trần C1 và vợ chồng ông Trần Đức M, Hội đồng xét xử sơ thẩm sau khi xem xét các quy định của pháp luật, đã tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp.

[3] Với những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị N không C1 cơ sở để chấp nhận mà nghĩ nên bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên.

[4] Do Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà Trần Thị N phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

[5] Các quyết định khác của bản án không C1 kháng cáo, và không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét đến.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện TL;

Căn cứ vào:

- Điểm b, khoản 1, Điều 38; Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 131, 705, 706 và Điều 711 Bộ luật dân sự năm 1995;

- Khoản 2 Điều 3, Điều 30, 31 Luật đất đai năm 1993;

- 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;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng sang nhượng đất và nhà ở vào ngày 30/6/1998 giữa ông Trần C1 và vợ chồng ông Trần Đức M, bà Phạm Thị T đối với diện tích đất 6.000m^2, thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199351 do Uỷ ban nhân dân huyện TL cấp ngày 20/02/1997 là giao dịch dân sự vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Đức M và bà Phạm Thị T về việc công nhận hợp đồng sang nhượng đất và nhà ở vào ngày 30/6/1998, giữa ông Trần C1 và vợ chồng ông Trần Đức M, bà Phạm Thị T đối với diện tích đất 6.000m^2, thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 199351 do Uỷ ban nhân dân huyện TL cấp ngày 20/02/1997. Ông Trần Đức M và bà Phạm Thị T có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí định giá: Bà Trần Thị N tự chịu số tiền chi phí định giá tài sản là: 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm ngàn đồng*) ngày 14/11/2017.

3. Về án phí:

- Buộc bà Trần Thị N phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 400.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp 200.000 đồng tại biên lai số: 0011121 ngày 30/10/2015, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TL, bà N còn phải nộp 200.000 đồng *(hai trăm ngàn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ Nhà nước.

Hoàn trả cho ông Trần Đức M và bà Phạm Thị T số tiền 200.000 đồng *(Hai trăm ngàn đồng),* tiền tạm ứng án phí, theo biên lai số 0011159 ngày 23/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TL.

- Bà Trần Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà N đã nộp tại biên lai thu tiền số 0012686 ngày 22/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TL. Bà Trần Thị N đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành 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 (08/10/2018).

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện TL;
- THADS huyện TL;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Trần Thị Ánh Tuyết