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

Bản án số: 30/2017/DS-PT
Ngày: 26/7/2017
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 THÁI NGUYÊN

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- ***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn Năm

- ***Các Thẩm phán:*** Ông Phùng Văn Thành

Ông Vũ Đình Văn

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thoan - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- ***Đại diện VKSND tỉnh Thái Nguyên***: Bà Dương Thị Hương Liên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Từ ngày 20 đến ngày 26 tháng 7 năm 2017, tại hội trường Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2017/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2017 về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2016/DS-ST ngày 20/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Phú Lương bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2017/QĐPT ngày 10 tháng 5 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hà Thị V, sinh năm 1962

Trú tại: Xóm 8, xã S, huyện P, tỉnh Thái Nguyên *(Có mặt)*

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc Th – Luật sư văn phòng luật sư V, Đoàn luật sư tỉnh Thái Nguyên. *(Có mặt)*

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Văn H (Nguyễn Xuân H), sinh năm 1969

Trú tại: Xóm 8, xã S, huyện P, tỉnh Thái Nguyên *(Có mặt)*

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ph

Trú tại: Xóm 8, xã S, huyện P, tỉnh Thái Nguyên *(Vắng mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị N - Luật sư văn phòng luật sư V, Đoàn luật sư tỉnh Thái Nguyên *(Theo Giấy ủy quyền ngày 10/3/2017) (Có mặt).*

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà Hà Thị V trình bày:

Ngày 28/3/2001, gia đình bà có ký với anh Nguyễn Văn H ở xóm 8, xã S, P hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 01 thửa đất, trên đất có 01 ngôi nhà xây cấp 4, có vườn tạp và hoa màu tại xóm 8 xã S, P (hợp đồng được lập thành văn bản viết tay ghi ngày 28/3/2001). Trong hợp đồng không ghi diện tích cụ thể nhưng có ghi đầy đủ tứ cận tiếp giáp các hộ liền kề như sau:

Phía đông giáp đường liên xóm;

Phía bắc giáp gia đình ông A;

Phía tây giáp gia đình ông B;

Phía nam giáp gia đình ông C.

Hợp đồng có sự chứng kiến của ông Ch, bà Ph là bố mẹ đẻ anh H và trưởng xóm 8 khi đó là ông Lê Minh L. Hai bên thỏa thuận giá thanh toán tại thời điểm đó là 10.000.000đ, bà V đã thanh toán cho anh H, anh H đã trực tiếp nhận đủ số tiền trên.

Tháng 9/2001, anh Hà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (Sau viết tắt là: GCNQSD) đất và đã giao cho gia đình bà. Năm 2005 gia đình bà xây tường bao quanh toàn bộ diện tích đất nói trên và trồng một số cây trên đất như: xoan, bưởi, nhãn, mít, trám,… Năm 2006 gia đình bà dỡ bỏ ngôi nhà cấp 4 cũ mua của anh H và xây dựng nhà kiên cố 02 tầng, quá trình bà xây tường rào và xây nhà anh Hà không có ý kiến và tranh chấp gì. Năm 2012 gia đình bà làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì anh H không nhất trí, anh H cho rằng việc chuyển nhượng giữa gia đình bà và anh H ngày 28/3/2001 chỉ bao gồm căn nhà cấp 4 trên diện tích đất khoảng 72m^2 và hoa màu chứ không chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy bà V đã làm đơn ra Ủy ban nhân dân xã S để giải quyết, Ủy ban nhân dân xã đã hòa giải nhưng không thành. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh H thực hiện theo hợp đồng đã ký kết ngày 28/3/2001 , đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên để gia đình bà làm thủ tục cấp GCNQSD đất.

Bị đơn anh H trình bày: Diện tích đất anh chuyển nhượng theo giấy chuyển nhượng ngày 28/3/2001 về nguồn gốc là của bố mẹ anh (ông Ch, bà Ph) cho anh vào năm 2001. Tại thời điểm anh làm giấy chuyển nhượng cho vợ chồng bà V, ông M anh xác định chỉ chuyển nhượng nhà và hoa màu diện tích khoảng 72m^2 tương ứng với căn nhà cấp 4 cũ của anh tại thời điểm đó chứ không chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất ở và vườn tạp theo GCNQSD đất cấp tháng 9/2001 như bà V trình bày.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà V, anh không nhất trí. Anh chỉ đồng ý chuyển nhượng cho gia đình bà V diện tích đất tương ứng với diện tích ngôi nhà bà V đã xây kiên cố và hiện tại gia đình bà V đang sử dụng.

Người liên quan bà Ph trình bày: Vào thời điểm năm 2001 bà có chia tách đất cho anh H nhưng chưa làm thủ tục cấp GCNQSD đất theo quy định pháp luật, anh H tự ý bán đất cho vợ chồng bà V chứ bà không được biết. Đối với yêu cầu của bà V bà không nhất trí, bà yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Với nội dung vụ án như trên, tại bản án sơ thẩm (lần 1) số 08/2014/DS-ST ngày 22/8/2014 của Tòa án nhân dân huyện Phú Lương đã xét xử và quyết định: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị V, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2001 giữa ông Nguyễn Văn M và bà Hà Thị V với ông Nguyễn Xuân H là hợp pháp, tổng diện tích đất chuyển nhượng là 2073m^2 tương ứng với các thửa 42, 44, tờ bản đồ số 11, có địa chỉ tại xóm 8, xã Sơn C, huyện P, Thái Nguyên, GCNQSD đất số U214374, cấp ngày 25/9/2001 mang tên anh Nguyễn Văn H. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm cấp GCNQSD đất cho bà V.

Ngày 05/9/2014 bị đơn anh Nguyễn Xuân H kháng cáo không đồng ý với toàn bộ bản án sơ thẩm số 08/2014/DS-ST ngày 22/8/2014 của Tòa án nhân dân huyện Phú Lương.

Tại bản án phúc thẩm số 01/2015/DSPT ngày 08/01/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên đã quyết định: hủy bản án dân sự sơ thẩm số 08/2014/DS-ST ngày 22/8/2014 của Tòa án nhân dân huyện Phú Lương, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Phú Lương để giải quyết lại theo thủ tục chung do án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về mặt tố tụng và thu thập chứng cứ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2016/DS-ST ngày 20/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Phú Lương đã xét xử và quyết định: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị V. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà và hoa màu ngày 28/3/2001 giữa anh Nguyễn Văn H và bà Hà Thị V, ông Nguyễn Văn M là hợp pháp. Diện tích chuyển nhượng gồm 02 thửa: thửa số 42, tờ bản đồ số 11, diện tích 1787m^2 và thửa đất số 44, tờ bản đồ 11,diện tích 286m^2, tổng diện tích chuyển nhượng là 2.073m^2, có địa chỉ tại xóm 8, xã S, huyện P, Thái Nguyên, GCNQSD đất số U214374, cấp ngày 25/9/2001 mang tên anh Nguyễn Văn H. Buộc anh H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày28/3/2001 đối với bà Hà Thị V theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 28/12/2016, phía bị đơn là anh Nguyễn Văn H có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 06/2016/DSST ngày 20/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Phú Lương. Lý do: Anh không đồng ý chuyển nhượng toàn bộ hai thửa đất 2073m^2, mà chỉ chấp nhận chuyển nhượng lại cho gia đình bà V phần đất thổ cư và hoa màu tương ứng với nền nhà cũ xây cấp 4, khoảng 72m^2.

Ngày 03/01/2007, bà Hoàng Thị N – Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà Nguyễn Thị Ph có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 06/2016/DSST ngày 20/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Phú Lương. Tòa án nhân dân huyện Phú Lương đã trả lại đơn kháng cáo với lý do người kháng cáo không có quyền kháng cáo.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, nghe lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tại phiên tòa.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn anh H thay đổi, bổ sung kháng cáo. Theo đó, anh H xác định đồng ý chuyển nhượng cho gia đình bà Hà Thị V phần đất có nhà xây 02 tầng của bà V, tương ứng với 400m^2 và lối cổng đi khoảng 100m^2, tổng cộng là 500m^2.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Hà Thị V có quan điểm: Anh H đã được bố mẹ (ông Ch, bà Ph) tách cho quyền sử dụng đất. Ngày 28/3/2001, giữa anh H và ông M (chồng bà V) đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà và hoa màu trên 2073m^2 đất tại xóm 8, xã S, huyện P (nay là thửa số 42 và số 44) có sự đồng ý của ông Ch và bà Ph ký và cho anh H bán để trả nợ cho nhân dân, quá trình sử dụng và xây dựng nhà ở, tường rào và trồng cây không có tranh chấp. Đến năm 2012 bà V đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh H thay đổi và gây khó khăn.

Căn cứ vào Nghị quyết số 02 ngày 10/8/2004 và án lệ số 04, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bị đơn anh H, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/3/2001 là hợp pháp.

Nguyên đơn bà Hà Thị V nhất trí như ý kiến của luật sư Nguyễn Ngọc Th đã trình bày ở trên, không bổ sung ý kiến gì.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P là Luật sư Hoàng Thị N trình bày: Không nhất trí với ý kiến của luật sư Nguyễn Ngọc Th, xác định toàn bộ diện tích đất tại thửa số 42, 44 là 2073m^2 có nguồn gốc là của ông Ch, bà Ph (bố mẹ anh H) chưa làm thủ tục tách cho anh H, việc mua bán giữa anh H với ông M, bà V như thế nào thì bà Ph không được biết, chữ ký, chữ viết "Nguyễn Thị Ph" trong Giấy chuyển nhượng nhà và hoa màu ghi ngày 28/3/2001 là không phải chữ ký, chữ viết của bà, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về sự tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử là thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Do Tòa án cấp sơ thẩm không đưa 03 người con chung của ông M, bà V và tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Toàn bộ diện tích đất 2073m^2 tại thửa số 42, 44 có nguồn gốc là của ông Ch, bà Ph (bố mẹ anh H), tại thời điểm ngày 28/3/2001 chưa tách quyền sử dụng đất cho anh H, nên anh H không đủ tư cách tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà với ông M, bà V.

Tòa sơ thẩm chỉ căn cứ Giấy chuyển nhượng ngày 28/3/2001 để công nhận Hợp đồng, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà V là chưa đủ căn cứ. (Trong hợp đồng không ghi rõ diện tích, giá tiền chuyển nhượng,…).

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Hủy án sơ thẩm để trả hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thẩm quyền.

Sau khi nghe các đương sự trình bày ý kiến, căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tại phiên tòa, xét đơn kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Văn H, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Ngày 28/3/2001, giữa ông Nguyễn Văn M (chồng bà Hà Thị V) và anh Nguyễn Văn H (Nguyễn Xuân H) cùng trú tại Xóm 8, xã S, huyện P, Thái Nguyên, có thỏa thuận giao kết Hợp đồng chuyển nhượng "Nhà cửa + hoa màu", Giấy viết tay ghi cùng ngày 28/3/2001. Theo đó, bên chuyển nhượng là anh H chuyển nhượng cho ông M một mảnh đất thổ cư hoa màu, tuy không thể hiện rõ diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu m^2, nhưng thể hiện rõ các tứ cận tiếp giáp:

- Phía đông giáp đường xóm
- Phía bắc giáp gia đình A (có hàng rào)
- Phía tây giáp nhà ông B (…)
- Phía nam giáp nhà ông C (có hàng rào)"

Hợp đồng có chữ ký của bên bán, bên mua, chữ ký của ông Ch, bà Ph (bố mẹ anh H) và người chứng kiến là ông Lê Minh L (Trưởng xóm 8).

Gia đình ông M, bà V sử dụng toàn bộ thửa đất 2073m2 trên trong nhiều năm, đã xây nhà 02 tầng, xây bờ rào, trồng cây ăn quả lâu năm,… nhưng không có tranh chấp. Đến năm 2012, gia đình bà V đi làm thủ tục để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên thì phát sinh tranh chấp. Tại thời điểm tháng 6/2012 thì ông M (chồng bà V) chết, bà V là người kế thừa quyền và nghĩa vụ về tài sản của chồng (ông M). Bà V đã khởi kiện anh H về việc: "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng nhà + đất và hoa màu". Bà V cung cấp tài liệu là Biên bản họp gia đình về việc các con của ông M, bà V đồng ý để bà V đứng ra giải quyết việc kiện đối với anh H. Tuy nhiên, trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm đã vi phạm cả về tố tụng và về việc thu thập tài liệu, chứng cứ. Cụ thể: Không xác minh và đưa những người con của ông M,

bà V vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Việc ủy quyền phải bằng văn bản, có xác nhận và phải được thể hiện rõ trong bản án. Như vậy, Tòa án sơ thẩm đã vi phạm Khoản 4 Điều 68, Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc thu thập tài liệu, chứng cứ: Căn cứ Nghị quyết số 02 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì tòa án cấp sơ thẩm chưa thẩm định được rõ về thực trạng thửa đất, các tài sản trên đất ở vị trí nào của mỗi thửa đất, không có sơ đồ thể hiện rõ ràng, cụ thể để xác định bên nhận chuyển nhượng đã làm nhà kiên cố ở phần đất nào, trồng cây lâu năm ở phần đất nào, phần diện tích đất còn lại là bao nhiêu m^2 không có nhà kiên cố,… (có sơ đồ thể hiện rõ vị trí các điểm tiếp giáp, chiều dài các cạnh, trên đất có những tài sản gì, giá trị của những tài sản trên phần đất còn lại,…) để giải quyết theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Ngoài ra, Tòa sơ thẩm không thu thập thêm tài liệu, chứng cứ để thực hiện việc giám định chữ ký, chữ viết của người liên quan là bà Nguyễn Thị Ph theo nội dung văn bản số 19 ngày 19/02/2016 của Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Thái Nguyên là vi phạm Điều 93, 94, 95 và Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Như vậy, do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và vi phạm về việc thu thập chứng cứ, mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Văn H, cần hủy án sơ thẩm để giao lại cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục chung theo đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tại phiên tòa.

Về án phí:

Án phí sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại ở cấp sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: theo quy định tại Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bị đơn anh Nguyễn Văn H (Nguyễn Xuân H) không phải nộp án phí phúc thẩm và được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Văn H (Nguyễn Xuân H) về việc kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 06/2016/DSST ngày 20/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Phú Lương.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 06/2016/DSST ngày 20/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên. Chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Phú Lương để giải quyết lại theo thủ tục chung.

3. Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Được quyết định khi vụ án được giải quyết lại ở cấp sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn H (Nguyễn Xuân H) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, anh H được trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 200.000đ theo biên lai thu số 0016949 ngày 04/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Lương.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh TN;
- THADS huyện Phú Lương;
- TAND huyện Phú Lương;
- Lưu hồ sơ, DS.

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

Nguyễn Văn Năm