

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 161/2023/DS-PT

Ngày 29- 5 – 2023

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 Dương Hùng Quang

Các Thẩm phán: Bà Châu Minh Hoàng.

Bà Đinh Cẩm Đào.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Bằng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:

Ông Bùi Trung Biển– Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 97/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 17/02/2023 của Tòa án huyện Đầm Dơi bị kháng cáo giữa:

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 91/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Ông Hồ Văn N1, sinh năm 1947.

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1952.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (có mặt).

Người đại diện hợp pháp bà Nguyễn Thị T1: Ông Nhan Văn Ngoán, sinh năm 1980.

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (Văn bản ủy quyền ngày 23/11/2022) (có mặt).

*** Bị đơn:**

1. Bà Trần Thị Thanh (tên khác: Trần Tô Thanh), sinh ngày 01/01/1941;

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Thanh: Anh Trần Chí H, sinh ngày 01/01/1982 là (văn bản ủy quyền ngày 20/10/2022).

2. Anh Trần Chí H, sinh ngày 01/01/1982.

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh H, bà Thanh: Luật sư Trần Đức Tiên – Văn phòng luật sư Trần Đức Tiên – Thuộc đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Văn T3, sinh năm 1965.

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị Thanh, Anh Trần Chí H là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Ông Hồ Văn N1 trình bày:* Khoảng tháng 8/1992, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Thanh một phần đất ngang 09m, dài 36m, diện tích 324m², tại ấp Trung Cang, xã Tân Trung, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau với giá 02 chỉ vàng 24k, việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản. Phần đất có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn Phát; Hướng Tây và Nam giáp phần đất còn lại của bà Trần Thị Thanh; Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn Pháp.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình ông cất nhà ở và quản lý sử dụng đến nay. Năm 2011, có chủ trương cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên gia đình ông có gặp bà Thanh và anh H yêu cầu làm giấy chuyển nhượng để gia đình được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14/5/2011, ông N1 với bà Thanh, anh H lập giấy chuyển nhượng đất. Sau đó, gia đình đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận nhưng không được cấp, nên gia đình vẫn tiếp tục ở trên đất. Nay bà Thanh cho rằng chỉ cho mượn đất, không có chuyển nhượng nên phát sinh tranh chấp.

Khi sang nhượng đất của bà Thanh thì hai bên chỉ xác định ngang 09m, dài 36m, nhưng không có đo đạc thực tế, không có cắm trụ ranh. Nay ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 344,2m². Đối với phần dư 20,2m² thì đồng ý trả giá trị theo giá đã định.

* *Anh Nhan Văn Ngoan đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Tú trình bày:* Anh thống nhất với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông N1.

* *Anh Trần Chí H trình bày:* Phần đất ông N1 yêu cầu nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình anh. Năm 1992, vợ chồng ông N1 khó khăn, không có chỗ ở nên gia đình anh cho mượn phần đất để cất nhà ở. Ông N1 chỉ cất nhà, không có mượn diện tích cụ thể ngang, dài bao nhiêu. Từ khi cho mượn đến nay, anh với mẹ anh là bà Thanh không có chuyển nhượng đất, cũng như không có ký giấy chuyển nhượng nào cho ông N1 hay bất kỳ người nào khác. Nay anh không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

* *Ông Trần Văn T3 trình bày:* Ông có cất cái nhà nuôi gà trên phần đất của anh H, phần đất này ông N1 đang tranh chấp với anh H và bà Thanh. Giấy chuyển nhượng đất giữa ông N1 bà Thanh , anh H ông xác định không có ký và không phải chữ ký của ông. Trường hợp Tòa án giải quyết phần đất thuộc anh H, bà Thanh

thì ông được tiếp tục để cái nhà nuôi gà trên đất. Còn trường hợp Tòa án giải quyết phần đất thuộc ông N1, bà T1 thì ông đồng ý tháo dỡ, di dời nhà đi chỗ khác.

Tại bản án sơ thẩm dân sự số 21/2023/DS-ST ngày 17/2/2023 của Tòa án huyện Đầm Dơi tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn N1 và bà Nguyễn Thị T1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập năm 1992 giữa ông Hồ Văn N1, bà Nguyễn Thị T1 với bà Trần Thị Thanh, anh Trần Chí H đối với phần đất có diện tích 344,2m² (ba trăm bốn mươi bốn phẩy hai mét vuông) tọa lạc ấp Trung Cang, xã Tân Trung, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau, có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất của bà Trần Thị Thanh điểm M2M3, dài 10,29m;

- Hướng Tây giáp lộ xe Cà Mau – Đầm Dơi điểm M4M1, dài 8,85m;

- Hướng Nam giáp phần đất bà Trần Thị Thanh điểm M3M4, dài 36m;

- Hướng Bắc giáp phần đất anh Nguyễn Văn Tuấn điểm M1M2, dài 36m;

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc: Ông Hồ Văn N1 và bà Nguyễn Thị T1 đồng ý trả giá trị 20,2m² đất cho bà Trần Thị Thanh và anh Trần Chí H với số tiền là 57.270.000 đồng (năm mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi ngàn đồng).

Buộc ông Trần Văn T3 phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời 01 nhà nuôi gà để trả lại hiện trạng đất cho ông Hồ Văn N1 và bà Trần Thị Tú.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Trần Thị Thanh và anh Trần Chí H phải chịu chi phí là 13.751.000 đồng (mười ba triệu bảy trăm năm mươi một ngàn đồng). Buộc bà Trần Thị Thanh và anh Trần Chí H phải có nghĩa vụ nộp số tiền 13.751.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả cho ông Hồ Văn N1.

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

Ngày 24/02/2023 bà Trần Thị Thanh, anh Trần Chí H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hợp đồng chuyển nhượng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất ngang 9m, dài 36m. Đối với phần diện tích dư 20,2m², nguyên đơn xin được trả bằng tiền.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định phần đất chỉ cho mượn ở, Tòa án cấp sơ thẩm không nhận đơn phản tố của bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Phần đất tranh chấp là do bà Thanh cho ông N1, bà T1 mượn. Bà Thanh và anh H không hề ký bất cứ giấy tờ gì cho ông N1, bà T1. Tại phiên tòa yêu cầu đòi lại phần đất cho mượn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; Của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Về nội dung cấp sơ thẩm giải quyết chưa triệt để toàn diện vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 17/2/2023 của Tòa án huyện Đầm Dơi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bà Thanh, anh H kháng cáo còn trong hạn luật định. Về nội dung kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2] Nguyên đơn cho là bà Thanh, anh H đã chuyển nhượng cho ông, bà. Bà Thanh và anh H xác định là cho mượn đất cất nhà ở năm 1992. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1, bà T1 với bà Thanh, anh H lập ngày 14/5/2011. Tại giấy chuyển nhượng có chữ ký của bà Thanh, anh H là bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng ông N1, bà T1, ông Trần Văn T3, ông Nguyễn Văn Tuấn là người làm chứng, giấy chuyển nhượng có trưởng ấp là Phạm Dũng Tiến ký xác nhận và được UBND xã Tân Trung xác nhận nhận chữ ký ông Tiến. Theo lời trình bày của ông Tiến thì ông không tận mắt thấy bà Thanh, anh H ký giấy chuyển nhượng, giấy chuyển nhượng ngày 14/5/2011 là do ông N1 đem đến cho ông ký. Qua các tài liệu lời khai các đương sự thì bà Thanh và anh H không thừa nhận ký bất kỳ giấy tờ nào cho ông N1 và cũng không hề có việc chuyển nhượng đất. Ông T3 cũng không thừa nhận chữ ký trong giấy chuyển nhượng là của ông T3. Ông T3 là em rể của ông N1 và là cháu bà Thanh. Lời khai ông Tuấn thì thừa nhận chữ ký trong giấy chuyển nhượng là của ông. Nhưng qua kết luận giám định tại Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Cà Mau kết luận: Chưa đủ cơ sở xác định chữ ký của bà Thanh, anh H, ông T3 trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/5/2011. Cấp sơ thẩm chưa giải thích, hướng dẫn cho các đương sự tiến hành giám định tuyến trên, mà căn cứ vào việc ông N1, bà T1 đã cất nhà ở trên đất, đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán, để công nhận hợp đồng chuyển nhượng là chưa có căn cứ vững chắc.

[3] Theo lời ông N1 cho là khi chuyển nhượng thỏa thuận giá 02 chỉ vàng 24K và đã thanh toán xong cho bà Thanh. Đối với bà Thanh không thừa nhận có nhận vàng và cũng không thừa nhận việc chuyển nhượng đất cũng như ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại giấy chuyển nhượng đất không ghi giá chuyển nhượng. Ông N1 cho là chuyển nhượng năm 1992 ông đã cất nhà từ năm 1992 và không làm giấy tờ. Về hình thức hợp đồng giữa hai bên chỉ làm giấy tay năm 2011. Tại Điều 75 Luật đất đai năm 1993 và Điều 701, 705 Bộ luật Dân sự năm 1995 qui định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền. Tại thời điểm làm giấy tay năm 2011 nếu bà Thanh, anh H đồng ý ký giấy chuyển nhượng, thì vì sao ông N1 không yêu cầu bà Thanh tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu quy định.

Bà Thanh, anh H cho là cho vợ chồng ông N1 mượn đất năm 1992. Như vậy phần đất ông N1, bà T1 đang sử dụng từ năm 1992 là có thật. Song, vấn đề tranh chấp trong vụ án là chuyển nhượng hay cho mượn đất ở. Nếu việc chuyển nhượng thì từ năm 1992 đến nay vì sau ông N1 không đăng ký biến đổi đất hoặc kê khai mục kê, khởi kiện bà Thanh yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Hiện nay phần đất chuyển nhượng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Thanh đứng tên. Bà Thanh, anh H có yêu cầu đòi lại đất không? Vì bà Thanh, anh H cho là mượn ở. Cấp sơ thẩm tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì Bà Thanh, anh H không còn quyền đòi lại phần đất cho mượn. Vì quyền lợi của bà Thanh, anh H chưa được xem xét trong cùng vụ án.

Trong vụ án này có hai mối quan hệ pháp luật cần được giải quyết là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quan hệ cho mượn đất. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ giấy chuyển nhượng viết tay ngày 14/5/2011 và việc ông N1, bà T1 cất nhà trên đất, lời trình bày của nguyên đơn đã thanh toán tiền, đã ở trên đất nên quyết định công nhận quyền sử dụng đất cho ông N1 là chưa phù hợp. Trong giấy chuyển nhượng thỏa thuận diện tích 324m² chuyển nhượng loại đất thổ cư, nhưng vì sau ông N1 không đăng ký tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được và không có chứng cứ nào thể hiện bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục tách sổ. Đối chiếu giấy chuyển nhượng đất về tư cận lại chưa phù hợp với thực tế hiện trạng đo đạc. Ông N1 cho là khi chuyển nhượng không có đo đạc, điều này là không có cơ sở, mâu thuẫn. Như vậy vị trí chuyển nhượng phần đất nào? Trong khi đó, bị đơn cho là có cho nguyên đơn mượn đất cất nhà ở, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị đơn đang quản lý từ năm 1995 đến nay. Việc thanh toán vàng, ông N1 cho là giá 02 chỉ vàng 24k đã thanh toán xong, nhưng không có chứng cứ nào thể hiện, vì đây là nghĩa vụ chính trong hợp đồng, trong khi ông N1 chưa tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Tại biên bản hòa giải của UBND xã Tân Trung, huyện Đầm Dơi, biên bản hòa giải tại Tòa án. Anh H, bà Thanh đều trình bày là có cho ông N1 mượn đất cất nhà ở. Như vậy cấp sơ thẩm chỉ xem xét yêu cầu của ông N1, bà T1 chưa xem xét quyền lợi của bà Thanh, anh H. Cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là chưa toàn diện.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh H xác định có làm đơn yêu cầu phản tố nhưng cấp sơ thẩm không nhận đơn. Song, tại hồ sơ không có chứng cứ nào thể hiện việc nộp đơn phản tố.

Từ các phân tích trên, xét thấy án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp và giải quyết vụ án chưa toàn diện ảnh hưởng quyền lợi của anh H, bà Thanh. Cho nên cần phải hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau: Đề nghị hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, do cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn diện vụ án, đề nghị này là phù hợp các phân tích trên.

Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm: Được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Anh H không phải nộp, đã dự nộp được hoàn lại

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123 khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm anh Trần Chí H không phải nộp, ngày 27/02/2023 đã dự nộp số tiền 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0013692 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi, được nhận lại.

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 Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- 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**

Dương Hùng Quang