TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 47/2019/DS-PT
Ngày: 07 - 03 - 2019
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 Đỗ Cao Khánh
Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Phương Loan
Ông Phạm Việt Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Hà là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Thanh Răng - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm C khai vụ án thụ lý số: 239/2018/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 127/2018/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 78/2018/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hứa Văn Đ, sinh năm 1961 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 51/43, đường P, khóm 3, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1957 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 3, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Hứa Thanh S1, sinh năm 1979 (Có mặt).

Địa chỉ: Khóm 3, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ông Hồ Văn P, sinh năm 1964 (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 2, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Hứa Thanh N2, sinh năm 1977 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 76L, đường N, phường Tr, quận B, thành phố C.

3. Ông Hứa Thanh S1, sinh năm 1979 (Có mặt).

Địa chỉ: Khóm 3, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

4. Bà Hứa Ngọc Q, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã N, huyện Đ, tỉnh C.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Q: Ông Hứa Thanh S1.

5. Bà Hứa Ngọc D2, sinh năm 1988 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Đường s, khu d, phường 7, thành phố S, tỉnh S.

Người đại diện hợp pháp của bà D2: Ông Hứa Thanh S1.

6. Uỷ ban nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 77, đường N, khóm 1, phường 9, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Người kháng cáo: Ông Hứa Thanh S1 – Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Hứa Văn Đ trình bày: Ngày 09/01/1996, anh ruột của ông là Hứa Thành C có sang nhượng cho ông phần đất nông nghiệp với tổng diện tích 3.900m^2 toạ lạc tại ấp 2, xã T, thị xã Cà Mau, nay là khóm 2, phường T, thành phố Cà Mau trị giá 2,7 lượng vàng 24 Kara. Từ năm 1996 – 2007 ông cho chị ruột là Hứa Thị N mượn trồng lúa; từ 2007 – 2012 ông cho Thái Minh S thuê nuôi cá; từ 2012 đến nay ông cho Hồ Văn P thuê nuôi cá. Năm 1997, ông C không may bị tai nạn giao thông chết. Năm 1999, bà Nguyễn Thị N1 tự ý đi đăng ký quyền sử dụng đất bao gồm cả phần đất mà ông C sang nhượng cho ông trước đây.

Ông yêu cầu Toà án buộc bà N1 tiếp tục thực hiện theo giấy nhượng đất ngày 09/01/1996 của ông C để ông làm thủ tục tách quyền sử dụng đất (QSDĐ) diện tích 3.900m^2 cho ông đồng thời ông yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N1 để trả đất cho ông.

Ông Hứa Thanh S1 trình bày: Cha ruột anh là ông Hứa Thành C đã chết rất lâu, lúc đó anh còn nhỏ nên các giấy tờ có bút tích của cha anh hiện không còn. Đối với giấy nhượng đất ngày 09/01/1996 anh không biết là chữ ký và chữ viết của ai. Sau khi có kết luận giám định, tại phiên tòa này, anh S1 cho rằng việc cha anh ký giấy chuyển nhượng đất cho ông Đ, gia đình anh không ai biết, mẹ anh cũng không ký chuyển nhượng nên việc chuyển nhượng là không hợp pháp. Vì vậy, anh không thống nhất với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn đặt ra.

Ông Hồ Văn P trình bày: Ngày 29/8/2015, ông có hợp đồng thuê đất nông nghiệp của ông Hứa Văn Đ diện tích 06 C để nuôi cá trình, giá mỗi C là 2.000.000đ, hàng năm ông trả tiền cho ông Đ đầy đủ. Từ khi thuê đất ông Đ đến nay không ai ngăn cản hoặc tranh chấp, hiện phần đất này đã được sang lắp mặt bằng thi C dự án nên ông không còn thuê đất của ông Đ nữa, việc ông Đ tranh chấp với bà N1 ông không có ý kiến gì.

Ông Hứa Thanh N2 trình bày: Từ trước đến nay ông hoàn toàn không biết việc cha ông sang nhượng đất cho ông Đ, đến nay ông mới biết nhưng việc sang

nhượng là không hợp pháp nên ông không có nghĩa vụ phải thực hiện việc sang nhượng này theo yêu cầu của ông Đ.

Từ nội dung tranh chấp trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số: 127/2018/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 3; khoản 2 Điều 31 của Luật đất đai 1993; Căn cứ các Điều 705; 707 của Bộ luật dân sự 1995; Căn cứ các Điều 147; 157; 158; 160 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 27 Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Văn Đ.

Buộc bà Nguyễn Thị N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao trả đất cho ông Hứa Văn Đ đối với phần đất diện tích 3.870,8m^2, có kích thước chiều ngang giáp Kinh Lô 2 là 35,97m (ký hiệu M1-M4); chiều ngang giáp phần đất còn lại của bà N1 là 36,38m (ký hiệu M2-M3); chiều dài giáp phần đất ông Đặng Văn Pho là 107,80m (ký hiệu M1-M2); chiều dài giáp phần đất ông Hứa Minh Trận là 108,00m (ký hiệu M3-M4) thuộc thửa đất số 705, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khóm 2, phường T, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 10260 QSDĐ/TPCM do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp ngày 04/8/1999 (theo bản trích đo hiện trạng ngày 04/01/2018 của Trung tâm Kỹ thuật - C nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau).

2. Đề nghị Uỷ ban nhân dân thành phố Cà Mau điều chỉnh một phần diện tích 3.870,8m^2 thuộc thửa 705, tờ bản đồ số 03 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 10260 QSDĐ/TPCM ngày 04/8/1999 mang tên Nguyễn Thị N1.

3. Ông Hứa Văn Đ có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về trường hợp thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 09/10/2018, ông Hứa Thanh S1 - Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị N1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Văn Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hứa Thanh S1 - Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị N1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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: Cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của ông Hứa Văn Đ là có căn cứ. Do đó, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hứa Thành C và ông Hứa Văn Đ là thực tế có xảy ra. Theo đó, ông C sang nhượng cho ông Đ phần đất có diện tích 3.900m^2 nằm trong phần đất có tổng diện tích 9.680m^2, tọa lạc tại khóm 2, phường T, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, phần đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 09509 do Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã Cà Mau cấp ngày 20/8/1996 cho ông Hứa Thành C, đến ngày 04/8/1999 UBND thành phố Cà Mau cấp đổi tên cho bà Nguyễn Thị N1, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10260. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường thì phần đất tranh chấp có diện tích thực tế là 3.870,8m^2. Như vậy, diện tích đất thực tế ông Đ quản lý, sử dụng ít hơn diện tích đất ông Đ nhận chuyển nhượng của ông C nhưng ông Đ chấp nhận theo diện tích đo đạc thực tế.

Tuy "Giấy Nhượng Đất" ngày 09/01/1996 âl giữa ông C và ông Đ không có đầy đủ các điều kiện của một hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật nhưng ông C đã thực hiện hợp đồng bằng cách nhận vàng và giao đất cho ông Đ, ông Đ đã giao vàng và nhận đất quản lý, sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến khi nhà nước thu hồi để thực hiện dự án khu đô thị cửa ngõ Đông Bắc. Cụ thể, ông Đ đã cho chị ruột là bà Hứa Thị N mượn trồng lúa từ năm 1996 đến năm 2007, cho ông Thái Minh S thuê nuôi cá từ năm 2007 đến năm 2012, cho ông Hồ Văn P thuê nuôi cá từ năm 2012 đến khi nhà nước thu hồi đất. Ông Đ là người cho mượn, cho thuê và trực tiếp hưởng lợi từ việc cho thuê đất. Ông Đ cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Bà N1 cho rằng ông C chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông Đ bà không biết là không có căn cứ, bởi lẽ, sau khi nhận chuyển nhượng, ông Đ đã cho mượn, cho thuê C khai và hưởng lợi từ việc cho thuê đất suốt 23 năm, trong khi phần đất còn lại của bà N1 nằm liền kề, cùng thửa với phần đất mà ông C đã chuyển nhượng cho ông Đ (tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hứa Thanh S1 xác định bà N1 cho thuê phần đất bà N1 đang quản lý, cập bên phần đất đang tranh chấp) nhưng bà N1 không ngăn cản hay phản đối việc sử dụng đất của ông Đ. Như vậy, có cơ sở xác định bà N1 biết có việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông C với ông Đ, mặc nhiên bà N1 đã đồng ý và cùng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C.

[2] Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm 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 và áp dụng Án lệ số 04/2016/AL về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 04/2010/QĐ-HĐTP ngày 03-3-2010 và được C bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06-4-

2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao để C nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (Giấy Nhượng Đất ngày 09/01/1996 âl) giữa ông C và ông Đ, buộc bà N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, giao phần đất đã chuyển nhượng cho ông Đ và đề nghị UBND thành phố Cà Mau điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSDĐ của bà N1 là có cơ sở.

[3] Do phần đất tranh chấp trên đã bị UBND thành phố Cà Mau thu hồi để thực hiện dự án khu D khu đô thị cửa ngõ Đông Bắc, thành phố Cà Mau nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Đ có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của pháp luật là phù hợp.

[4] Tại cấp phúc thẩm, phía bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[5] Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 127/2018/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hứa Văn Đ.

Buộc bà Nguyễn Thị N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao trả đất cho ông Hứa Văn Đ đối với phần đất diện tích 3.870,8m^2, có kích thước chiều ngang giáp Kinh Lô 2 là 35,97m (ký hiệu M1-M4); chiều ngang giáp phần đất còn lại của bà N1 là 36,38m (ký hiệu M2-M3); chiều dài giáp phần đất ông Đặng Văn Pho là 107,80m (ký hiệu M1-M2); chiều dài giáp phần đất ông Hứa Minh Trận là 108,00m (ký hiệu M3-M4) thuộc thửa đất số 705, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại khóm 2, phường T, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 10260 QSDĐ/TPCM do Ủy ban nhân dân thành phố Cà M cấp ngày 04/8/1999 (Theo bản trích đo hiện trạng ngày 04/01/2018 của Trung tâm Kỹ thuật - C nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau).

2. Đề nghị Uỷ ban nhân dân thành phố Cà Mau điều chỉnh một phần diện tích 3.870,8m^2 thuộc thửa 705, tờ bản đồ số 03 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 10260 QSDĐ/TPCM ngày 04/8/1999 mang tên Nguyễn Thị N1.

3. Ông Hứa Văn Đ có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan chức năng để làm thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của pháp luật.

4. Buộc bà Nguyễn Thi N1 phải hoàn trả cho ông Hứa Văn Đ 7.960.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 4.880.000 đồng chi phí giám định.

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị N1 phải chịu 300.000 đồng (Chưa nộp).

Ông Hứa Văn Đ không phải chịu án phí, ngày 29/9/2017, ông Đ đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0003704 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được nhận lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị N1 phải chịu 300.000 đồng. Ngày 10/10/2018, ông Hứa Thanh S1 đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0001483 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được đối trừ chuyển thu.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị 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 thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- 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)

Đỗ Cao Khánh