

Bản án số: 265/2024/DS-PT

Ngày 07 – 5 – 2024

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 Dương Tuấn Vinh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Khương

Bà Nguyễn Thị Cúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Thanh Bình – 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:
Ông Nguyễn Văn Phụng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 719/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2022/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 224/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Kim Thị Cà C (Kim Thị C), sinh năm 1969.

Địa chỉ: ấp Đồn Điền, xã Tân Sơn, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Thạch Văn Tuyên, Văn phòng luật sư Minh Luận, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh. (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Sơn Ngọc N, sinh năm 1960.

2. Bà Sơn Thị N1, sinh năm 1968. (Có mặt).

3. Bà Sơn Thị D, sinh năm 1971.

4. Bà Sơn Thị D1 (D1), sinh năm 1975. (Có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Đồn Điền, xã Tân Sơn, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

- *Người đại diện hợp pháp của ông Sơn Ngọc N, Sơn Thị D:* Bà Sơn Thị D1 (D1), sinh năm 1975. địa chỉ: ấp Đồn Điền, xã Tân Sơn, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

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

1. Bà Kim Thị T, sinh năm 1979. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đồn Điền, xã Tân Sơn, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

2. Ông Kim U, sinh năm 1954.

Địa chỉ: ấp Đồn Điền, xã Tân Sơn, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

3. Ông Kim H, sinh năm 1980 Địa chỉ: khóm Boeung Trabek, phường Boeung Trabek, Quận Chamkarmon, thành phố Phnom Penh, Vương quốc Campuchia.

4. Kim Ph, sinh 1960. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đồn Điền, xã Tân Sơn, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

- **Người kháng cáo:** bà Sơn Thị D1 (D1) là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của bà Kim Thị Cà C trình bày:

Vào tháng 11/1999 bà có nhận chuyển nhượng của ông Sơn H là cậu của bà một miếng đất ngang 18,5m dài 21m diện tích 388,5 m² nằm trong diện tích 2.110m² thửa 252 , tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp Đồn Điền A, xã Tân Sơn, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh do ông Sơn H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 04 chỉ vàng 24K. Khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay có chữ ký tên của ông H và con là Sơn Ngọc N. Sau khi chuyển nhượng bà cất nhà ở cho đến nay. Nay ông Sơn H chết bà yêu cầu các con ông Sơn H làm thủ tục tách thửa đất thì Sơn Ngọc N, Sơn Thị N1, Sơn Thị D và Sơn Thị D1 không đồng ý, ông N còn đòi lấy lại ngang 3m dài 18,5 m .

Nay bà Kim Thị Cà C khởi kiện yêu cầu Sơn Ngọc N, Sơn Thị N1, Sơn Thị D và Sơn Thị D1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 388,5 m²

Theo lời khai của bà Sơn Thị D1 và Sơn Thị N1 trình bày:

Hai bà là con của ông Sơn H và bà bà Kim Thị C (đã chết). Ông H bà Cát có quyền sử dụng đất thửa 252 diện tích 2.110m² thửa 252 , tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp Đồn Điền A, xã Tân Sơn, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh ông Sơn H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây bà Kim Thị Cà C không có chỗ ở nên ông Sơn H cho cho bà C ở nhờ trên thửa đất này. Các bà không biết việc sang nhượng đất này nên không đồng ý tách diện tích 388,5 m²

cho bà Kim Thị Cà C. Nếu bà Cà C muốn ở thì phải trả giá trị đất bằng 33.000.000 đ. Ngoài ra bà Sơn Thị N1 còn trình bày bổ sung năm 2019 Nhà nước có hỗ trợ cho mẹ con bà C 33.000.000 đ để mua diện tích đất đang tranh chấp. Bà C có đưa bà 5.000.000 đ còn lại 28.000.000 đ khi nào tách thửa thì trả. Do phát sinh tranh chấp nên bà Ni đã trả lại cho bà C 5.000.000 đ đã nhận.

Theo lời khai của ông Sơn Ngọc N:

Ông là con của ông Sơn H (chết năm 2000), khi còn sống cha ông có cho bà Kim Thị Cà C cất nhà ở trên phần đất tranh chấp chứ không có mua bán. Tờ sang nhượng đất do bà Cà C cung cấp ông thừa nhận là chữ ký của ông do chồng bà C đem cho ông ký, ông không biết nội dung gì. Nay do em của ông là Sơn Thị D1 quyết định ông không có ý kiến và xin vắng mặt.

Theo lời khai của ông Kim U: ông là chồng của bà Sơn Thị R (bà R là con của ông Sơn H), bà R chết cách nay 40 năm, ông và bà R chung sống với nhau có 01 người con là Kim H. Kim H từ lúc 5 tuổi sang Campuchia sinh sống cho đến nay. Đối với việc tranh chấp đất giữa bà Kim Thị Cà C và Sơn Ngọc N, Sơn Thị N1, Sơn Thị D và Sơn Thị D1 ông không có ý kiến hay yêu cầu gì và xin được vắng mặt trong vụ án.

Theo lời khai của bà Kim Thị T: bà là cháu của bà Kim Thị T, cha mẹ bà mất nên bà mới nhập chung hộ khẩu với bà Cà C. Đối với phần đất tranh chấp bà không có ý kiến hay yêu cầu gì mà do bà Cà C quyết định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2022/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2022, Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã quyết định như sau:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sơn H và bà Kim Thị Cà C lập ngày 12/11/1999.

2. Bà Kim Thị Cà C được quyền tiếp tục sử dụng diện tích 377m² thuộc một phần thửa đất số 252 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp Đồn Điền, xã Tân Sơn, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

Vị trí diện tích đất xem sơ đồ thửa đất kèm theo bản án.

3. Bà Kim Thị Cà C có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 21 tháng 11 năm 2022, bị đơn – bà Sơn Thị D1 (D1) có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp giải quyết theo hướng tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sơn Huonl và bà Kim Thị Cà C ngày 12/11/1999 là giao dịch vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và buộc nguyên đơn trả số tiền 33.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Người kháng cáo - bà Sơn Thị D1 giữ nguyên kháng cáo và trình bày: bà Cà C sử dụng đất là do cha bà cho ở nhờ, không hề có sự thanh toán vàng, nếu bà Cà C muốn sử dụng đất thì phải trả cho phía bị đơn 33.000.000đ.

Bị đơn cùng luật sư bảo vệ quyền lợi thống nhất trình bày: các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện hai bên đã có sự mua bán, đã thanh toán đủ và giao nhận đất. Bên mua cất nhà sử dụng đã 25 năm. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: các đương sự, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: các tình tiết, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai nhân chứng, thể hiện bản án sơ thẩm là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

Trên cơ sở xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến tranh luận của các bên, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: quá trình tiến hành tố tụng ở cấp sơ thẩm đã được thực hiện đúng quy định.

Đơn kháng cáo của bà Sơn Thị D1 làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

Phía bị đơn kháng cáo cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên vi phạm về hình thức, không có sự thanh toán vàng, giao dịch vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy:

Phía nguyên đơn bà Kim Thị Cà C yêu cầu các con của ông Sơn H là Sơn Ngọc N, Sơn Thị N1, Sơn Thị D và Sơn Thị D1 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 377m² (thực đo) thuộc một phần thửa 252, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp Đồn Điền A, xã Tân Sơn, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

Chứng cứ bà Kim Thị Cà C cung cấp là “Tờ sang bán đất” ngày 20/11/1999 có chữ ký tên của người bán ông Sơn H và con là Sơn Ngọc N có xác nhận của ông Kim Thanh trưởng ban nhân dân ấp.

Bà Sơn Thị N1 và Sơn Thị D1 khai không biết việc sang nhượng đất.

Qua ghi lời khai ông Sơn Ngọc N thừa nhận chữ ký tên trong tờ sang bán đất là của ông ký. Ông Kim Thanh là nguyên trưởng ban nhân dân ấp khai việc sang nhượng đất là có thật và ông có chứng thực việc sang nhượng đất và giao nhận vàng giữa ông Sơn H và bà Kim Thị Cà C.

Sau khi nhận đất bà Kim Thị Cà C cất nhà ở ổn định cho đến nay không có ai tranh chấp nên việc chuyển nhượng đất là có thật.

Thửa đất số 252 diện tích 2.110 m² Ủy ban nhân dân huyện Trà Cú cấp cho hộ ông Sơn H ngày 28/3/1995. Theo kết quả cung cấp tài liệu hồ sơ hộ tịch của ông Sơn H thì thời điểm năm 1995 ông Sơn H là chủ hộ.

Theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 1995:

“1- Chủ hộ là đại diện của hộ gia đình trong các giao dịch dân sự vì lợi ích chung của hộ. Cha, mẹ hoặc một thành viên khác đã thành niên có thể là chủ hộ.

Chủ hộ có thể uỷ quyền cho thành viên khác đã thành niên làm đại diện của hộ trong quan hệ dân sự.

2- Giao dịch dân sự do người đại diện của hộ gia đình xác lập, thực hiện vì lợi ích chung của hộ làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của cả hộ gia đình.”

Khoản 1 Điều 119 Bộ Luật dân sự năm 1995 cũng quy định: *“ Hộ gia đình phải chịu trách nhiệm dân sự về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện nhân danh hộ gia đình”.*”

Ông Sơn H là chủ hộ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và nguyên đơn đã nhận đất, cất nhà ở một thời gian dài, các thành viên khác của gia đình không phản đối.

Do đó diện tích 377m² này ông Sơn H đã chuyển nhượng cho bà Kim Thị Cà C là hợp pháp.

[3] Tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Sơn H và bà Kim Thị Cà C chưa tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức nhưng thực tế bên nhận chuyển nhượng là bà C đã nhận đất, trực tiếp quản lý, sử dụng trong một thời gian dài, trồng cây, xây dựng nhà ở ổn định trên đất và không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính, các thành viên trong hộ của ông H không có ai tranh chấp. Căn cứ điểm b Khoản 2.3 Phần II của Nghị quyết 02/2004/NQHĐTP ngày 10/4/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Sơn H và bà Kim Thị Cà C.

Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm ghi hợp đồng giữa hai bên ngày 12/22/1999 là có sự nhầm lẫn, cần điều chỉnh thành hợp đồng lập ngày 20/11/1999.

Căn cứ nhận định trên, bản án sơ thẩm là có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Sơn Thị D1, giữ nguyên án sơ thẩm.

[4] Do không được chấp nhận kháng cáo, bà Sơn Thị D1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Sơn Thị D1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2022/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Sơn Thị D1 (D1) phải chịu 300.000đ, được khấu trừ số tiền đã nộp tại Biên lai số 0014525 ngày 21/11/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại TPHCM;
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- Cục THADS Trà Vinh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (HKN).

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

Dương Tuấn Vinh