

Bản án số: 86/2017/DS-PT
Ngày 11 tháng 8 năm 2017
“V/v Tranh chấp giao dịch chuyển
nhượng và chuyển đổi quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Thiện

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Phương Bắc

Ông Nguyễn Văn Trị

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Thủy, Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08/8/2017 và ngày 11/8/2017 (tuyên án ngày 11/8/2017) tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 50/2017/TLPT-DS ngày 30 tháng 03 năm 2017 về việc “Tranh chấp giao dịch chuyển nhượng và chuyển đổi quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DSST ngày 03 tháng 02 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, kháng nghị. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 75/2017/QĐ-PT ngày 26/05/2017; Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử phiên tòa phúc thẩm số 116/TB-TA ngày 13/6/2017; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 34/2017/QĐ-TĐTT ngày 29/6/2017; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 71/2017/QĐ-PT ngày 05/7/2017; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 40/2017/QĐ-TĐTT ngày 26/7/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 91/2017/QĐ-PT ngày 27/7/2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1966 và ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1959 (bà H có mặt, ông K vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã C, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K và bà H: Ông Lê Hoàng M, sinh năm 1970, theo Giấy ủy quyền ngày 12/07/2016 và Hợp đồng ủy quyền ngày 21/12/2016 (ông Minh có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Vũ Văn T, sinh năm 1968 (ông T có mặt).

Địa chỉ: đường 30/4, phường D, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Đinh Thúy V, sinh năm 1969 (bà V có mặt).

Địa chỉ: đường 30/4, phường D, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2/ Bà Phạm Thị T, sinh năm 1969 và ông Phạm Văn H, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (ông H vắng mặt, bà T vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/01/2013 và các lần làm việc tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn K, bà Đỗ Thị H và người đại diện theo ủy quyền của ông Khánh, bà Hường là ông Lê Hoàng M trình bày:

Vào năm 2000, sau khi thuyết phục vợ chồng bà H, ông K không được thì ông Vũ Văn T có hành vi đe dọa rằng: ông T đã mua hết đất xung quanh giáp ranh với đất vợ chồng bà H, nếu vợ chồng bà H không bán đất cho ông T thì sẽ không có đường đi vào. Do lo sợ không có lối đi vào đất nên vợ chồng bà H đã đồng ý chuyển đổi, chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 18.000 m² (trong đó có 13.588 m² đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 095079 ngày 06/7/1998 đứng tên ông K, diện tích còn lại chưa được cấp giấy tờ) với giá 35.000.000 đồng; đồng thời ông T đổi lại cho vợ chồng bà H diện tích đất 1.000 m² làm nhà ở (diện tích đất này là của ông T mua của bà Phạm Thị T, ông Phạm Văn H). Toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng và chuyển đổi tọa lạc tại xã C, huyện Tân Thành.

Thực hiện thỏa thuận trên, số tiền chuyển nhượng sau khi khấu trừ vào 1.000 m² đất chuyển đổi, vợ chồng bà H đã nhận tiền thanh toán đất từ ông T là 30.000.000 đồng và đã giao đất chuyển nhượng cho ông T và cũng đã được ông T bàn giao 1.000 m² từ việc chuyển đổi. Vợ chồng bà H cũng đã giao cho ông T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông K để ông T có trách nhiệm làm thủ tục sang tên. Từ năm 2000, vợ chồng bà H đã làm nhà cấp 4 trên đất chuyển đổi để ở cho đến nay.

Tất cả các thỏa thuận trên không được lập thành văn bản, không có người làm chứng.

Năm 2009, Nhà nước thu hồi 1.051,3 m² trong tổng diện tích đất mà vợ chồng bà H chuyển nhượng cho ông T, bồi thường số tiền 43.839.210 đồng. Ông K là người nhận số tiền này và cũng đã bàn giao lại cho ông T.

Vì diện tích đất mà vợ chồng bà H nhận chuyển đổi chưa được cấp giấy chứng nhận, nên vợ chồng bà H đã nhiều lần yêu cầu ông T làm thủ tục giấy tờ sang tên thửa đất, nhưng ông T không chịu thực hiện. Vì vậy, nay vợ chồng bà H làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng, chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị H và ông Vũ Văn T vô hiệu vì các lý do: không tuân thủ về mặt hình thức, do ông T không thực hiện cam kết sang tên và giao dịch không có sự tham gia của ông K (chồng bà H – người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

2. Yêu cầu ông Vũ Văn T giao trả lại diện tích đất 11.291 m² thuộc thửa 101, 102, 115, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã C, huyện Tân Thành cho vợ chồng bà Đỗ Thị H và giao trả lại: 42.800.000 đồng tiền nhà nước bồi thường khi thu hồi đất năm 2010.

3. Vợ chồng bà H đồng ý giao trả lại cho ông T 35.000.000 đồng (bằng cách giao căn nhà mà vợ chồng bà Hường đã xây dựng từ năm 2000) và diện tích đất 1.000 m² thuộc thửa 125a, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã C, huyện Tân Thành cho ông Tuấn.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 15/8/2013 và các lần làm việc tại Tòa án, bị đơn ông Vũ Văn T trình bày:

Năm 2000, ông T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng bà Đỗ Thị H, ông Nguyễn Văn K, diện tích là 13.588 m² thuộc thửa số 101, 102, 115 và 288; tờ bản đồ số 19, 11 tọa lạc tại xã C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 095079 do UBND huyện T cấp ngày 06/7/1998 cho ông K; giá chuyển nhượng là: 35.000.000 đồng. Ngoài ra ông T còn đưa thêm cho vợ chồng bà H diện tích 1.000 m² đất (trong diện tích 3.836 m² mà ông T nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị T).

Sau khi thỏa thuận xong, ông T đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng; đã giao 1.000 m² đất chuyển đổi cho vợ chồng ông K và ông T đã được nhận bàn giao toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng. Sau khi nhận đất chuyển nhượng, chuyển đổi, ông T đã trồng cây trên phần đất nhận chuyển nhượng, còn vợ chồng ông K thì xây nhà cấp 4 trên phần đất chuyển đổi và ở ổn định cho đến nay.

Do có sự mâu thuẫn giữa gia đình bà H, ông K với gia đình ông H, bà T nên mãi đến năm 2013, ông H, bà T mới làm thủ tục sang tên thửa đất (trong đó có 1.000 m² đất mà ông T chuyển đổi cho vợ chồng bà H) cho ông T, nhưng do vợ chồng bà H có tranh chấp với ông T nên ông T chưa làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà H.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà H thì ông T không chấp nhận, đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng, chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H và ông T vào năm 2000 có hiệu lực pháp luật.

Số tiền thanh toán cho vợ chồng ông K là tài sản chung của vợ chồng ông T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thúy V trình bày:

Bà V là vợ của ông Vũ Văn T; việc chuyển nhượng, chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông T và vợ chồng bà H thì bà V không biết, chỉ cá nhân ông T

thực hiện giao dịch. Số tiền nhận chuyển nhượng đất thanh toán cho vợ chồng bà H là tài sản chung vợ chồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị T trình bày:

Vợ chồng ông H, bà T có chuyển nhượng diện tích đất 3.800 m² (trong đó có 1.000 m² mà ông Vũ Văn T đã chuyển đổi cho vợ chồng bà H) vào năm 1999. Sau khi ký chuyển nhượng thì vợ chồng ông H, bà T đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho ông T. Đến năm 2013, toàn bộ diện tích đất trên đã được sang tên cho ông T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 165115 ngày 25/6/2013 của UBND huyện T. Trong quá trình gia đình bà Hường sử dụng đất làm nhà ở thì vợ chồng ông H không có tranh chấp diện tích đất này. Nay ông H, bà T xác nhận không có liên quan gì trong vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2016/DSST ngày 03/2/2017 của Tòa án nhân dân huyện T đã áp dụng Điều 26, 39, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 130, 131, 132 Bộ luật dân sự 1995; Điều 121, 122, 136, 693, 697 Bộ luật dân sự 2005; Điều 116, 117, 129, 132 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị H, ông Nguyễn Văn K khởi kiện ông Vũ Văn T về việc “Tranh chấp giao dịch chuyển nhượng, chuyển đổi quyền sử dụng đất”.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 101, 102, 115 tờ bản đồ số 19 và giao dịch chuyển đổi thửa đất 125, tờ bản đồ số 19 cùng tọa lạc tại xã C giữa bà H, ông K với ông T vào năm 2000 có hiệu lực pháp luật.

Bà Đỗ Thị H và ông Nguyễn Văn K được quyền sử dụng hợp pháp một phần của thửa 125 (tức thửa đất số 125 a), tờ bản đồ số 19, có diện tích: 1.000 m², có tọa độ (1,2,3,4,1) tọa lạc tại xã C, huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, theo sơ đồ vị trí thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T lập ngày 05/01/2017.

Ông Vũ Văn T và bà Đinh Thúy V được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất 101, tờ bản đồ số 19, có diện tích 1.339,2 m², có tọa độ (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,1); thửa 102, tờ bản đồ số 19, có diện tích 22.5 m², có tọa độ (1,2,3,1); thửa 115, tờ bản đồ số 19, có diện tích 9.930 m², có tọa độ (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,1) cùng tọa lạc tại xã C, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo sơ đồ vị trí thửa đất của Công ty TNHH đo đạc bản đồ Tân Thành lập ngày 30/8/2016.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá, giám định và án phí, trách nhiệm do đương sự chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn kháng cáo ngày 06/3/2017 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà H, ông K là ông Lê Hoàng M kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DSST ngày 03/2/2017 của TAND huyện T theo hướng tuyên hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng miệng giữa bà H, ông K và ông T là vô hiệu, các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận.

Ngày 24/3/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định kháng nghị số 190/QĐ-KNPT-P9, kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DSST ngày 03/2/2017 của TAND huyện T theo hướng yêu cầu Tòa án cấp phúc hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DSST ngày 03/2/2017 của TAND huyện T do vi phạm thủ tục tố tụng, vi phạm về nội dung và án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng không rút yêu cầu kháng cáo; các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới, không hòa giải với nhau được. Các đương sự thống nhất về trị giá tài sản tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng nghị, Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên quan điểm của Quyết định kháng nghị số 190/QĐ-KNPT-P9, kháng nghị yêu cầu Tòa án cấp phúc hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DSST ngày 03/2/2017 của TAND huyện T do vi phạm thủ tục tố tụng, vi phạm về nội dung và án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Hoàng M nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ; Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đúng theo quy định tại các Điều 278, 279, 280 Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo yêu cầu kháng cáo, kháng nghị nêu trên như sau:

Về thẩm quyền giải quyết: Ông Nguyễn Văn K, bà Đỗ Thị H khởi kiện ông Vũ Văn T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà H với ông T vào năm 2000 là vô hiệu, đất tranh chấp tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên khi xảy ra tranh chấp Tòa án nhân dân huyện Tân Thành thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Phần đất do bà H, ông K chuyển nhượng cho ông T sau khi Nhà nước thu hồi một phần diện tích để làm đường vào năm 2009 nay còn lại gồm các thửa 101 diện tích 1.339,2 m²; thửa 102 diện tích 22.5 m²; thửa 115 diện tích 9.930 m², tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã C, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo sơ đồ vị trí thửa đất do Công ty TNHH đo đạc bản đồ Tân Thành lập ngày 30/8/2016.

Phần đất ông T chuyển đổi cho bà H, ông K là một phần của thửa 125 (tức thửa đất số 125 a), tờ bản đồ số 19, có diện tích 1.000 m² tại xã C, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Thành lập ngày 05/01/2017.

Sau khi xét xử sơ thẩm vụ án có kháng cáo và kháng nghị nên Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm là đúng thẩm quyền.

Đất tranh chấp đã được thẩm định và định giá, các bên tranh chấp thống nhất theo nội dung biên bản thẩm định và định giá của TAND huyện T.

Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Hoàng M đồng thời là người kháng cáo có mặt; nguyên đơn bà Đỗ Thị H có mặt, ông Nguyễn Văn K vắng mặt; bị đơn ông Vũ Văn T có mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thúy V có mặt; bà Phạm Thị T có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Phạm Văn H vắng mặt lần thứ hai mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Không đương sự nào có yêu cầu mời thêm người làm chứng nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

Về nội dung:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K và bà Đỗ Thị H khởi kiện ông Vũ Văn T yêu cầu Tòa án tuyên hủy giao dịch chuyển nhượng và chuyển đổi quyền sử dụng đất với ông Vũ Văn T. Nguyên nhân vào năm 2000 ông K và bà H có chuyển nhượng phần đất cho ông T có diện tích là 13.588 m² thuộc thửa số 101, 102, 115 và 288; tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã C, huyện Tân Thành theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 095079 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 06/7/1998 đứng tên ông K. Bà H, ông K chuyển nhượng cho ông T với giá 35.000.000 đ, trong đó 30.000.000 đ bà H, ông K nhận bằng tiền mặt và bà H, ông K nhận chuyển đổi của ông T diện tích đất 1000 m² (tương đương 5.000.000 đ) là một phần của thửa 125 (tức thửa đất số 125a), tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã C, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Thành lập ngày 05/01/2017. Vào thời điểm nêu trên thửa đất 125 do ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị T với tổng diện tích 3.836 m² vào năm 1998 – 1999 nhưng chưa làm thủ tục sang tên.

Việc chuyển nhượng, chuyển đổi quyền sử dụng đất nêu trên không lập thành văn bản nhưng là có thật và các bên đã thực hiện xong trong năm 2000.

Phần đất 13.588 m² ông T nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà H, ông K thì ông T tiến hành sang lập sau đó trồng nhãn, đến năm 2007 phá bỏ nhãn do không có hiệu quả và trồng các loại cây trái khác. Đến thời điểm xét xử sơ thẩm theo biên bản thẩm định ngày 30/8/2016 thì ông T trồng cây sanh, trà và trồng mì cao sản. Trong quá trình sử dụng đến năm 2009 nhà nước thu hồi 1.051 m² đất để làm đường C, Đá Bạc và bồi thường cho ông K 43.839.210 đ ông K nhận số tiền trên và giao lại cho ông T. Tuy nhiên đến nay phần đất ông T nhận chuyển nhượng từ bà H, ông K chưa được ông T hoàn thành thủ tục sang tên.

Phần đất 1000 m² bà H, ông K nhận chuyển đổi từ ông T, ngay trong năm 2000 ông K, bà H xây nhà để ở, đào giếng nước, làm chuồng nuôi gia súc. Phần đất này đến nay bà H, ông K chưa hoàn thành thủ tục sang tên do nguyên nhân đất này ông T nhận chuyển nhượng từ ông H, bà T từ năm 1999 nhưng đến năm 2013 ông T mới hoàn thành thủ tục sang tên từ ông H, bà T và được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông T, bà V. Trước đó vào ngày 09/9/2010 ông T viết giấy cam kết với bà H, ông K sẽ hoàn thành thủ tục trong 30 ngày đối với diện tích đất 1000m² chuyển đổi cho bà H, ông K và cam kết trong 1000m² đất trên có 100m² đất ở và có lối đi vào đất nhưng đến nay ông T chưa thực hiện.

Ông H, bà T là người chuyển nhượng đất cho ông T khẳng định: Ông H, bà T đã chuyển nhượng phần đất có diện tích 3.800 m² cho ông T từ năm 1999 (trong đó có diện tích 1000 m² ông T chuyển đổi cho bà H), nhưng đến tháng 6/2013 thì mới hoàn thành thủ tục sang tên cho ông T. Ông H, bà T không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì trong vụ tranh chấp giữa bà H, ông K với ông T.

Xét yêu cầu kháng cáo đồng thời cũng là yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng miệng giữa bà H, ông K với ông T là vô hiệu, các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận, với các lý do nguyên đơn đưa ra như sau:

1/ Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Khánh nhưng khi thực hiện giao dịch thì chỉ có bà Hường giao dịch. Bà H, ông K tuy là vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn.

2/ Ông T không có đất nhưng vẫn lừa bà H là có đất để trao đổi 1000 m².

3/ Giao dịch chuyển đổi chưa hoàn thành do bà H chỉ nhận của ông T 30.000.000 đ và 1000 m² đất nên còn thiếu 5.000.000 đ.

Đồng thời xét Quyết định kháng nghị số 190/QĐ-KNPT-P9 ngày 24/3/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H, ông K với ông T vào năm 2000 là có thật và hai bên thực hiện xong trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện. Cụ thể tại đơn khởi kiện ngày 02/1/2013 và các lời trình bày của ông K thì thể hiện ông K có tham gia giao dịch ngay từ đầu chứ không phải bà H tự ý thực hiện như lời trình bày của đại diện nguyên đơn. Còn theo lời khai ông T thì chính ông K là người làm mối trong việc giao dịch chuyển nhượng và chuyển đổi đất giữa 2 bên vì khi ông T tìm mua đất thì gặp ông K và ông K giới thiệu chuyển nhượng đất của chính mình. Năm 2000 sau khi nhận chuyển nhượng, chuyển đổi đất xong, ông K, bà H tiến hành xây nhà trên đất nhận chuyển đổi để ở và việc này có nhiều người dân ở cùng ấp A, xã C đều biết. Trên thực tế ông K, bà H và các con đều sinh sống tại nhà đất trên từ năm 2000 đến 2010 mới chuyển sang nhà khác cùng trong ấp. Mặc khác vào năm 2009 khi Nhà nước làm đường và có bồi thường số tiền 43.839.210 đ ông K nhận số tiền trên và chuyển lại cho ông T được nhận. Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử nhận thấy ông K là người tham gia giao dịch ngay từ đầu chứ không phải một mình bà H tham gia giao dịch như trình bày của phía nguyên đơn. Giao dịch chuyển đổi, chuyển nhượng đất giữa 2 bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Xét ngay cả trong trường hợp ông K không tham gia giao dịch, nhưng suốt từ năm 2000 đến 2013 ông K và bà H đã sử dụng tiền và đất chuyển đổi nhưng ông K không có ý kiến phản đối, từ đó đã chứng minh ông K đồng ý với giao dịch chuyển đổi, chuyển nhượng nêu trên như tinh thần của Án lệ số 04/2016.

Về vấn đề nguyên đơn cho rằng ông T không có đất chuyển đổi thì trên thực tế chứng minh tuy đất của ông T nhận chuyển nhượng từ ông H, bà T chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, nhưng ông H, bà T đã giao đất cho ông Tuấn sử dụng từ năm 1999; năm 2000 thì ông T chuyển đổi cho ông K, bà H 1000 m² trong phần đất nhận chuyển nhượng từ ông H, bà T. Ông K, bà H xây nhà, làm giếng nước, làm chuồng nuôi gia súc trên phần đất 1000 m² và sinh sống tại đây là có thật. Tháng 6/2013 ông T hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng và sẵn sàng hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cho ông K, bà H, nhưng đã bị ông K, bà H khởi kiện. Từ những lý do trên Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để cho rằng ông T không có đất chuyển đổi cho bà H, ông K như lời trình bày của đại diện nguyên đơn. Về tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 35.000.000 đ, theo đó vợ chồng bà H nhận tiền mặt là 30.000.000 đ và còn lại 5.000.000 đ

được quy đổi bằng diện tích đất 1000 m² thuộc thửa 125, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông T không thừa nhận là còn nợ tiền bà H, ông K. Từ đó xét thấy không có căn cứ cho rằng ông T còn nợ nguyên đơn 5.000.000 đ như lời trình bày của đại diện nguyên đơn. Hơn nữa vào năm 2009 khi ông K nhận 43.839.210 đ tiền bồi thường của nhà nước bồi thường từ việc nhà nước thu hồi đất làm đường và ông K chuyển cho ông T đủ số tiền trên và không trừ vào số tiền ông T còn nợ nếu việc ông T còn nợ 5.000.000 đ là có thật.

Hội đồng xét xử xét thấy về hình thức 2 bên chuyển nhượng, chuyển đổi quyền sử dụng đất cho nhau nhưng không lập thành văn bản là có vi phạm về hình thức nhưng trên thực tế bên chuyển nhượng (ông K, bà H) đã nhận tiền, nhận đất và sử dụng đất trong nhiều năm, cụ thể: Bà H, ông K làm nhà, giếng nước, chuồng nuôi gia súc trên phần đất 1000 m² từ năm 2000 và sinh sống trên diện tích đất này. Phần đất ông T nhận chuyển nhượng thì ông T tiến hành sang lấp, trồng nhãn, đến năm 2007 thì phá bỏ nhãn trồng cây trà, cây sanh và đến thời điểm xét xử thì trồng mì cao sản. Quá trình sử dụng đất đến năm 2010 do chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và bị bên bà H nhắc nhở nên ông T có cam kết ngày 09/9/2010 hứa hẹn trong 30 ngày sẽ hoàn thành thủ tục cho bà H, ông K trong đó có đường đi vào thửa đất và có 100 m² đất ở, tuy nhiên đến tháng 1/2013 thì ông T chưa hoàn thành dẫn đến bà H, ông K khởi kiện ông T ra Tòa yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng.

Xét yêu cầu của nguyên đơn Hội đồng xét xử nhận thấy tuy hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2000 giữa vợ chồng bà H, ông K với ông T có vi phạm về hình thức, nhưng căn cứ theo điều 136 BLDS năm 2005 thì thời hiệu khởi kiện tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm về hình thức là 02 năm, và hướng dẫn tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP TATC ngày 10/8/2004 thì thời hiệu khởi kiện cũng là 02 năm nên về thời hiệu khởi kiện của vụ án không còn, vì thế Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông K, bà H và ông T vào năm 2000 có hiệu lực do không vi phạm điều cấm của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội, không bị lừa dối đe dọa theo quy định tại các Điều 128, 132 BLDS 2005. Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông K với bên nhận chuyển nhượng (ông T) vào năm 2000 là có hiệu lực pháp luật.

Tuy nhiên, ngày 09/9/2010 ông T có cam kết trong diện tích đất 1000 m² chuyển đổi cho bà H, ông K có 100 m² đất ở tại nông thôn và có lối đi nhưng đến nay theo nguyên đơn thì ông T chưa thực hiện như cam kết. Về phía ông T cho rằng ông T có cam kết nhưng đến khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T mới biết không có đất ở; để khắc phục tại phiên tòa phúc thẩm ông T

đồng ý lấy theo giá đất ở tại khu vực cùng ấp B, xã C, huyện Tân Thành theo biên bản định giá vào ngày 30/8/2016 giá đất ở tại nông thôn là 768.000 đ/m², vì thế ông T đồng ý hỗ trợ bằng tiền cho phía nguyên đơn tương đương với 100 m² đất ở là 76.800.000 đ. Về đường đi vào khu đất 1000 m² theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/6/2017, biên bản xác minh ngày 21/6/2017 và biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Đào Thị Q ngày 21/6/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì trên thực tế có tồn tại con đường đi rộng 5 m, dài khoảng 50 m đi vào phần đất 1000 m² của bà H, ông K và bà H, ông K đã sử dụng lối đi này để đi lại từ năm 2000; ông Phan Công B - Cán bộ địa chính xã C, huyện Tân Thành xác nhận: Vào năm 2000 khi ông T, bà H và ông K chuyển đổi, chuyển nhượng đất cho nhau thì đã có con đường đi vào đất và gia đình bà H sử dụng từ đó cho đến nay. Theo kết quả xác minh được biết đường này hình thành từ việc bà H tự mua đất để làm đường chiều ngang 2 m, dài khoảng 50 m, còn ông T mua của ông D chiều ngang 3 m dài 50 m dùng làm lối đi. Tại biên bản lấy lời khai của bà Q ngày 21/6/2017 bà Q xác nhận khi chuyển nhượng đất cho ông D thì bà Q có để cho ông D phần đất có chiều ngang 3 m, dài 50 m để làm lối đi và khi ông D chuyển nhượng đất cho ông T cũng để lại cho ông T con đường đi có chiều ngang 3 m, dài 50 m để đi vào phần diện tích đất 1000 m² của bà H, đồng thời bà H cũng tự bỏ tiền mua phần đất có chiều ngang 2 m dài 50 m của ông B để đường đi vào đất được rộng hơn. Mặc khác trên thực tế ông K, bà H đã sử dụng lối đi này để đi vào nhà từ năm 2000, nên xét về lý do nguyên đơn đưa ra là không có con đường đi để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, chuyển đổi quyền sử dụng đất vào năm 2000 là không có cơ sở chấp nhận.

Xét hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông K với ông T vào năm 2000, bà H, ông K có nhận tiền 30.000.000 đ và nhận 1000 m² đất từ ông T và có đưa vào sử dụng đất là có thật, nhưng đến năm 2010 thì bà H, ông K không sử dụng nữa do đã tìm được địa điểm khác cùng ấp B, xã C, huyện Tân Thành để ở và sinh hoạt thuận lợi hơn; về phía ông T sau khi nhận 13.588 m² đất từ bà H, ông K cũng đã tiến hành sang lập sử dụng trồng cây lâu năm và đến thời điểm xét xử sơ thẩm thì trồng mì cao sản. Như thế việc 2 bên đương sự sau khi chuyển nhượng và chuyển đổi quyền sử dụng đất thì có đưa vào sử dụng ổn định lâu dài là một thực tế khách quan, có nhiều người cùng ấp, xã, chính quyền địa phương đều biết. Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho rằng án sơ thẩm có vi phạm về tố tụng và nội dung, nhưng Hội

đồng xét thấy trong quá trình thụ lý, giải quyết tại cấp phúc thẩm, cấp phúc thẩm đã tiến hành xác minh, thẩm định bổ sung đầy đủ nên xét thấy không cần thiết phải hủy án để giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm điều tra, giải quyết lại. Đối với ý kiến của bị đơn, ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn hỗ trợ bằng tiền trị giá 100 m² đất ở tại nông thôn cho bà H, ông K được nhận là phù hợp. Từ đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về hủy án sơ thẩm và chấp nhận một phần kháng nghị sửa bản án sơ thẩm về phần án phí như sau:

Về án phí, cấp sơ thẩm tuyên buộc bà H, ông K phải nộp 89.314.500 đ là không đúng theo khoản 3 Điều 17 của Nghị quyết 01/2012/ NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 và Pháp Lệnh án phí lệ phí năm 2009, do bà H, ông K khởi kiện với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển đổi, chuyển đổi quyền sử dụng đất và bị bác yêu cầu nên phải chịu án phí không có giá ngạch là 200.000 đ. Đối với ông T cũng không bị buộc thực hiện nghĩa vụ hay bác yêu cầu nhưng cấp sơ thẩm buộc ông T phải chịu án phí 7.500.000 đ là không đúng, ông T không bị buộc phải thực hiện nghĩa vụ gì đối với bà H, ông K nên không phải chịu án phí.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Hoàng M, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận sự tự nguyện của ông Vũ Văn T hỗ trợ cho bà H, ông K số tiền là 76.8000.000 đ tiền đất ở tại nông thôn.

Về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá, giám định:

Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá lần 1 là 12.643.000 đ, bà H, ông K phải chịu và đã nộp xong.

Ông T phải hoàn trả cho bà H, ông K chi phí giám định là 5.000.000 đ.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 2 là 1.450.000 đ ông T tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Về số tiền 76.8000.000 đ ông T tự nguyện hỗ trợ cho bà H, ông K, ông T không phải chịu án phí cho số tiền trên.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do bà H, ông K không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên phải chịu 300.000 đ nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đ do bà H đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 6153 ngày 09/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên không phải nộp thêm.

Vì các lẽ trên;

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Hoàng M yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng chuyển nhượng, chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị H, ông Nguyễn Văn K với ông Vũ Văn T vào năm 2000 là vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Vũ Văn T tự nguyện hỗ trợ cho bà Đỗ Thị H, ông Nguyễn Văn K về trị giá 100 m² đất ở tại nông thôn.

Không chấp nhận một phần kháng nghị về hủy bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần kháng nghị số 190/QĐ-KNPT-P9 ngày 24/3/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu sửa bản án dân sự sơ thẩm 02/2016/DSST ngày 03/2/2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về án phí như sau:

Áp dụng Điều 26, 39, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 130, 131, 132 Bộ luật dân sự 1995; Điều 121, 122, 136, 693, 697 Bộ luật dân sự 2005; Điều 116, 117, 129, 132 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị H, ông Nguyễn Văn K khởi kiện ông Vũ Văn T về việc “Tranh chấp giao dịch chuyển nhượng, chuyển đổi quyền sử dụng đất”.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 101, 102, 115 tờ bản đồ số 19 và giao dịch chuyển đổi thửa đất 125, tờ bản đồ số 19 cùng tọa lạc tại xã C giữa bà H, ông K với ông T vào năm 2000 có hiệu lực pháp luật.

Bà Đỗ Thị H và ông Nguyễn Văn K được quyền sử dụng hợp pháp một phần của thửa 125 (tức thửa đất số 125 a), tờ bản đồ số 19, có diện tích: 1.000 m², có tọa độ (1,2,3,4,1) tọa lạc tại xã C, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Thành lập ngày 05/01/2017.

Ông Vũ Văn T và bà Đinh Thúy V được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất 101, tờ bản đồ số 19, có diện tích 1.339,2 m², có tọa độ (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,1); thửa 102, tờ bản đồ số 19, có diện tích 22.5 m², có tọa độ (1,2,3,1); thửa 115, tờ bản đồ số 19, có diện tích 9.930 m², có tọa độ (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,1) cùng tọa lạc tại xã C, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo sơ đồ vị trí thửa đất do Công ty TNHH đo đạc bản đồ Tân Thành lập ngày 30/8/2016.

2/ Ghi nhận sự tự nguyện của ông Vũ Văn T hỗ trợ cho bà Đỗ Thị H, ông Nguyễn Văn K số tiền trị giá 100 m² đất ở tại nông thôn khu vực xã C, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là 76.800.000 đ.

Kể từ ngày người được thi hành tiền hồ trợ có đơn yêu cầu thì hành thi người phải thi hành phải chịu khoảng tiền lãi tính trên số tiền còn phải thi hành theo mức lãi xuất được quy định tại khoản 2 Điều 248 BLDS cho đến ngày thi hành xong.

3/ Về án phí, chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá và giám định:

3.1/ Án phí dân sự sơ thẩm: Bà H, ông K phải chịu 200.000 đ nhưng được khấu trừ vào số tiền 500.000 đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 019733 ngày 21/01/2013 do bà H, ông K đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm; hoàn trả cho bà H, ông K số tiền tạm ứng án phí 300.000 đ.

Ông Vũ Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3.2/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H, ông K phải chịu 300.000 đ nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đ do bà H, ông K đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 6153 ngày 09/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nên không phải nộp thêm.

Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá lần 1: 12.643.000 đ, bà H, ông K phải chịu và đã nộp xong.

Chi phí giám định: Ông T có nghĩa vụ phải hoàn trả cho bà H, ông K số tiền giám định là 5.000.000 đ.

Chi phí thẩm định lần 2: 1.450.000 đ ông Tuấn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7a; 7b và Điều 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (11/8/2017)/.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh BR-VT
- TAND H.Tân Thành;
- VKSND H.Tân Thành;
- CTHADS H.Tân Thành;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa dân sự.

Huỳnh Ngọc Thiệp