TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 115/2019/DS-PT
Ngày 16 - 4 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Phương Loan
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn A Đam
Ông Trịnh Xuân Miễn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Trâm là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2019/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2019 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 121/2018/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 105/2019/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D1 – sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Đ, xã K, huyện T, tỉnh C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D1: Luật sư Nguyễn Văn T2 - Văn Phòng Luật sư Quốc Khởi thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ: Khóm 7, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Ông Nguyễn Bé T1 – sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm 6A, thị trấn T, huyện T, tỉnh C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị D2 – sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 5, thị trấn T, huyện T, tỉnh C.

2. Bà Nguyễn Bé B – sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 6A, thị trấn T, huyện T, tỉnh C.

3. Bà Trần Thị Xiêu H – sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã K, huyện T, tỉnh C.

Người kháng cáo: Bị đơn là ông Nguyễn Bé T1.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.

NỘI D VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Nguyễn Văn D1 trình bày: Vào ngày 07 tháng 5 năm 2009, ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Bé T1 phần đất 04 công với diện tích 5.184m^2, tọa lạc ấp Đ, xã K, huyện T, tỉnh C với giá 36 chỉ vàng 24k, khi nhận chuyển nhượng đất có lập giấy tay, không được công chứng, chứng thực. Phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông Bé T1 hiện nay bà Nguyễn Bé B đang sử dụng do được thi hành án bằng bản án có hiệu lực của Tòa án. Đã qua, ông đã trả đủ 36 chỉ vàng 24k cho ông Bé T1 từ khi nhận chuyển nhượng đất. Tại phiên tòa, ông không yêu cầu ông Bé T1 trả cho ông 10.000.000 đồng do bà Bé B thu hoạch lúa của ông và cũng không yêu cầu định giá 04 công đất với diện tích 5.184m^2 tranh chấp mà đồng ý giá trị diện tích đất là 36 chỉ vàng 24k. Nay, ông yêu cầu ông Bé T1 trả cho ông 36 chỉ vàng 24k.

Bị đơn, ông Nguyễn Bé T1 trình bày: Vào năm 1990, ông được mẹ là bà Võ Thị K cho 04 công tầm 03m. Ông canh tác trên đất được khoảng một năm thì cho người khác thuê đất để canh tác. Năm 2009, ông có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D1 phần đất được cho với giá 36 chỉ vàng 24k. Ông đã nhận đủ 36 chỉ vàng 24k của ông D1 và đã giao đất xong, nay ông không đồng ý trả 36 chỉ vàng 24k theo yêu cầu của ông D1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Xiêu H trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Văn D1. Bà yêu cầu ông Nguyễn Bé T1 trả lại 36 chỉ vàng 24k.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Bé B và bà Nguyễn Thị D2 trình bày: Phần đất ông D1 chuyển nhượng của ông Bé T1 không phải phần đất bà B và bà D2 được chia thừa kế nên từ chối tham gia tố tụng trong vụ án. Yêu cầu Tòa án hòa giải, xét xử vụ án vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2018/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 5 năm 2009 giữa ông Nguyễn Bé T1 với ông Nguyễn Văn D1 vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Bé T1 trả cho ông Nguyễn Văn D1 03 lượng 6 chỉ vàng 24k.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 25/01/2019 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau kháng nghị, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D1.

Ngày 28/01/2019, ông Nguyễn Bé T1 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn D1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Bé T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và tranh luận cho rằng, năm 2009 ông chuyển nhượng cho ông D1 04 công đất giá 36 chỉ

vàng 24k. Ông đã giao đất cho ông D1 và đã nhận đủ vàng. Ngày 27/6/2014 ông được mẹ ông là bà Võ Thị K cho theo di chúc phần đất nêu trên, phần đất này hiện nay là thửa 299 do ông D1 đang quản lý và sử dụng, còn phần đất bà Bé B và bà D2 được bà K chia theo di chúc và được Tòa án giải quyết buộc ông D1 phải giao cho bà Bé B và bà D2 là phần đất ở thửa 291. Do đó hiện nay ông D1 cho rằng phần đất thi hành án buộc ông D1 giao cho bà Bé B và bà D2 là phần đất do ông chuyển nhượng cho ông D1 là không đúng nên ông không đồng ý trả lại cho ông D1 36 chỉ vàng 24k. Đã qua, ông D1 cũng được bà K cho đất theo di chúc là 04 công bằng 5.184m^2 nhưng hiện nay ông D1 đang quản lý và sử dụng diện tích đất là 16.506m^2 theo mãnh trích đo địa chính ngày 11/4/2016 do ông Bé T1 nộp cho Tòa án tại phiên tòa.

Ông D1 và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D1 tranh luận cho rằng, phần đất ông D1 nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Bé T1 vào năm 2009 là phần đất do mẹ là bà Võ Thị K đứng tên, ông Bé T1 đã giao đất cho ông quản lý và sử dụng ngay sau khi ông nhận chuyển nhượng đất, khi bà K làm di chúc cho đất các con thì ông không hay, khi bà Bé B và và D yêu cầu Tòa án giải quyết chia thừa kế thì Tòa án buộc ông phải giao cho bà Bé B và bà D2 phần đất ở thửa 291, phần đất này là phần đất do ông Bé T1 chuyển nhượng cho ông nên nay ông yêu cầu ông Bé T1 phải trả lại cho ông 36 chỉ vàng 24k ông Bé T1 đã nhận của ông. Hiện nay ông D1 thừa nhận chỉ đang quản lý và sử dụng phần đất 04 công do ông được bà K cho theo di chúc, còn phần đất thừa theo đo đạc thực tế do ông Bé T1 cung cấp bảng trích đo địa chính là phần đất vườn bỏ hoang, ông không có canh tác.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau giữ nguyên Quyết định kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau, và đề nghị Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Bé T1, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 07/05/2009, ông D1 có nhận chuyển nhượng của ông Bé T1 04 công đất, có diện tích theo đo đạc là 5.184m^2, giá 36 chỉ vàng 24k là thực tế có xảy ra. Ông Bé T1 đã giao đất và nhận đủ vàng của ông D1, ông Bé T1 cho rằng phần đất ông chuyển nhượng cho ông D1 hiện nay ông D1 vẫn đang quản lý, sử dụng tại thửa số 299, còn phần đất ông D1 phải thi hành án cho bà Bé B và bà D2 là phần đất ở thửa 291. Theo hồ sơ thể hiện, Bản án số 52/2016/DS-ST ngày 15/04/2016 của TAND huyện Trần Văn Thời và Bản án số 130/2016/DS-PT ngày 01/07/2016 của TAND tỉnh Cà Mau, đều xác định phần đất ông Bé T1 chuyển nhượng cho ông D1 là phần đất ở thửa 299, nên chia thừa kế cho bà D2 và bà Bé B là phần đất ở thửa 291 (BL 11-19). Bà Bé B và bà D2 cũng thừa nhận phần đất ông D1 phải giao cho bà Bé B và bà D2 theo bản án của Tòa án không nằm trong phần đất ông Bé T1 được bà K cho và ông Bé T1 chuyển nhượng cho ông D1. Hiện nay ông D1 cho

rằng phần đất ông Bé T1 chuyển nhượng cho ông D1 là phần đất ở thửa 291 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời buộc ông giao cho bà Bé B và bà D2 nhưng ông D1 không có chứng cứ chứng minh, trong khi đó thực tế toàn bộ phần đất của bà K hiện nay do bà K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 23.400m^2 do ông D1 giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn phần đất ông D1 quản lý và sử dụng từ trước đến khi thi hành án buộc ông D1 giao cho bà D2 5.311,3m^2 và giao cho bà Bé B 5.864m^2. Phần đất còn lại hiện nay ông D1 đang quản lý và sử dụng. Theo mãnh trích đo địa chính ngày 29/12/2017 phần đất tại thửa 291 đã được Tòa án xét xử giao cho bà Nguyễn Bé B và bà Nguyễn Thị D2, phần đất ông Nguyễn Bé T1 chuyển nhượng cho ông D1 là phần đất tại thửa 299 hiện ông D1 đang quản lý (BL 66). Ngoài ra ông D1 còn quản lý và sử dụng toàn bộ phần đất còn lại của bà Knên tổng diện tích đất của ông D1 đang quản lý và sử dụng hiện nay nhiều hơn diện tích đất của ông D1 được bà K chia đất. Theo di chúc ngày 27/6/2014, ông D1 được bà K cho diện tích đất là 5.184m^2. Hiện nay ông D1 cho rằng ông D1 đang quản lý và sử dụng diện tích đất 5.184m^2 do bà K cho, ông D1 không có quản lý sử dụng phần đất ngoài phần đất được bà K chia theo di chúc là không có cơ sở. Vì vậy hiện nay ông D1 cho rằng phần đất ông Bé T1 chuyển nhượng cho ông, ông đã thi hành án cho bà Bé B và bà D2 nên yêu cầu ông Bé T1 trả lại cho ông 36 chỉ vàng 24k là không phù hợp. Vì vậy cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bé T1 về việc không chấp nhận yêu cầu của ông D1 buộc ông trả lại cho ông D1 36 chỉ vàng 24k. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Bé T1 đề nghị hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân dân huyện Trần Văn Thời là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau, Hội đồng xét xử xét thấy, bản án sơ thẩm nhận định phần đất của ông Nguyễn Bé T1 chưa xác định được vị trí cụ thể, nếu ông D1 và ông Bé T1 không thỏa thuận phân chia đất được thì kiện thành vụ án dân sự khác. Quyết định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07 tháng 05 năm 2009 giữa ông Bé T1 với ông D1 vô hiệu, buộc ông Bé T1 trả cho ông D1 36 chỉ vàng 24k là không phù hợp, bởi lẽ phần đất buộc ông D1 phải giao cho bà Bé B và bà D2 là phần đất ở thửa 291 đã được Tòa án xác định tại bản án số 52/2016/DS-ST ngày 15/4/2016 và bản án số 130/2016/DS-PT ngày 01/07/2016 của TAND tỉnh Cà Mau. Phần đất ông Bé T1 chuyển nhượng cho ông D1 là phần đất ở thửa 299. Hiện nay phần đất này ông D1 đang quản lý và sử dụng, do đó án sơ thẩm buộc ông Bé T1 trả lại vàng cho ông D1 là không phù hợp. Do đó chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau. Sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D1.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bé T1, nên ông Bé T1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 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 án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Bé T1.

Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 121/2018/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Bé T1 trả cho ông D1 36 chỉ vàng 24k.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn D1 phải nộp 300.000 đồng, đã qua ông D1 có dự nộp tạm ứng án phí số tiền 3.150.000 đồng theo biên lai thu số 0007314 ngày 20 tháng 9 năm 2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được đối trừ. Ông D1 được nhận lại 2.850.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Bé T1 không phải chịu, ngày 28/01/2019 ông Bé T1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0002661 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại.

Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

***Nơi nhận*:**
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- 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

Bùi Thị Phương Loan