

Bản án số: 62/2020/DS-PT

Ngày: 27/3/2020

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: Bà Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán:

Bà Hoàng Thị Hải Hà

Ông Nguyễn Thành Lập

- 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 Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 59/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 01 năm 2020 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 227/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 67/2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc D, sinh năm 1932.

Địa chỉ: Số 214/11, Quang T, khóm 3, phường 5, thành phố C, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền:

Bà Huỳnh Kim G, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện T, tỉnh C ..

Bà Phan Thị Út, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 03, đường Tạ Uyên, khóm 4, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Ông Ngô Trường Sơn, sinh năm 1932 (có mặt).

Địa chỉ: Số 03, đường Tạ Uyên, khóm 4, phường 9, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Bà Lê Thị Cẩm T, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Số 230/29, đường Bùi Thị Trường, khóm 4, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Hồng C2, sinh năm 1976 (có mặt).

2. Ông Trần Quốc K, sinh năm 1974 (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Ấp 15, xã N, huyện U, tỉnh C ..
3. Ông Huỳnh Hoàng A, sinh năm 1963 (vắng mặt).
4. Bà Huỳnh Thị Thu L, sinh năm 1963 (có mặt).
Cùng địa chỉ: Số 214/9, Quang T, phường 5, thành phố C, tỉnh C ..
5. Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi nay là Văn phòng công chứng Trần Mai Hương (vắng mặt).
Địa chỉ: Số 26B, Hùng V, khóm 3, phường 7, thành phố C, tỉnh C ..
Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Huỳnh Ngọc D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Huỳnh Kim G là người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Ngọc D trình bày:

Ngày 19/4/2018, bà Huỳnh Hồng C2 và ông Trần Quốc K đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Cẩm T phần đất có diện tích 92,8m² tọa lạc tại đường Quang Trung, khóm 3, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thắng Lợi. Tuy nhiên, phần đất này do ông D quản lý, sử dụng từ năm 1961 liên tục cho đến nay. Nguồn gốc đất là do ông D tự chiếm, phần đất này trước đây là đất ao hồ nằm cạnh bên hông nhà ông D, không ai sử dụng nên ông D sử dụng làm ao nuôi cá, sau đó san lấp dần và xây dựng nhà vệ sinh, cất chuồng heo, trồng rau cải, cây ăn trái và làm hàng rào bao quanh phần đất này. Năm 2017, ông D và bà Huỳnh Hồng C2 tranh chấp nên bà C1 có thưa ông D đến Ủy ban nhân dân phường 5, thành phố Cà Mau. Đến ngày 16/3/2017 Ủy ban nhân dân phường 5, thành phố Cà Mau tổ chức hòa giải, tại phiên hòa giải bà C1 cho rằng bà được vợ chồng ông A, bà L tặng cho phần đất nói trên từ năm 1996 nhưng đến năm 2015 vợ chồng bà C1 mới được Ủy ban nhân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên hòa giải đã thể hiện rõ phần đất đang tranh chấp và Ủy ban nhân dân phường 5 hòa giải không thành nhưng sau đó bà C1 chuyển nhượng phần đất trên cho bà T. Vì vậy, ông D yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004411 ngày 19/4/2018 giữa bà Huỳnh Hồng C2, ông Trần Quốc K với bà Lê Thị Cẩm T.

Bị đơn, bà Lê Thị Cẩm T trình bày: Vào ngày 19/4/2018, bà có nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Hồng C2 và ông Trần Quốc K phần đất có diện tích 92,8m², thửa đất 485, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại khóm 3, phường 5, thành phố Cà Mau. Khi bà nhận chuyển nhượng phần đất này bà có xem biên bản hòa giải tranh chấp ngày 22/8/1995 tại Ủy ban nhân dân phường 5, thành phố Cà Mau giữa bà Châu Ngọc Diệp với ông Huỳnh Hoàng A đã hòa giải thành và có biên bản cắm mốc ranh giới đất. Việc cắm mốc giới ranh đất có sự chứng kiến của nhiều người và có ông D ký giáp ranh. Phần đất này hiện nay là đất trồng. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004411 ngày 19/4/2018 giữa bà Huỳnh Hồng C2, ông Trần Quốc K với bà đã ký kết và được công chứng là đúng quy định. Hiện nay bà đã được chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Huỳnh Hồng C2, ông Trần Quốc K trình bày: Bà C1 và ông K được vợ chồng ông Huỳnh Hoàng A, bà Huỳnh Thị Thu L tặng cho phần đất có diện tích 92,8m² tọa lạc tại khóm 3, phường 5, thành phố Cà Mau từ năm 1996, đến năm 2015 vợ chồng bà C1, ông K được Ủy ban nhân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 370466 ngày 09/3/2015 diện tích 92,8m² tại thửa đất 485, tờ bản đồ số 17, đất sử dụng lâu dài, tọa lạc tại khóm 3, phường 5, thành phố Cà Mau. Trước đây phần đất này không phải tranh chấp mà do ông D để cây kiểng trên phần đất nên bà có yêu cầu xác định lại ranh giới đất để ông D di dời nhưng ông D không đồng ý nên bà có yêu cầu đến Ủy ban nhân dân phường 5, thành phố Cà Mau giải quyết yêu cầu ông D di dời các cây kiểng chứ không có tranh chấp đất. Vì đất này vợ chồng bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định. Đến ngày 19/4/2018, bà và ông K có chuyển nhượng cho bà Lê Thị Cẩm T phần đất nói trên nên việc chuyển nhượng này là hợp pháp. Vì vậy, bà C1 và ông K không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Đặng Thái Sơn là đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng Trần Mai Hương trình bày: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004411 ngày 19/4/2018 giữa bà Huỳnh Hồng C2, ông Trần Quốc K với bà Lê Thị Cẩm T mà Văn phòng công chứng đã công chứng là đúng theo quy định của pháp luật và yêu cầu Tòa án tiến hành xét xử theo quy định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Huỳnh Hoàng A và bà Huỳnh Thị Thu L trình bày: Nguồn gốc đất trước đây là của gia đình ông A khai phá và sử dụng, có một thời gian gia đình ông về quê nên giao phần đất lại cho ông Huỳnh Tấn Phát quản lý, sử dụng. Đến năm 1995 các bên có nhờ chính quyền địa phương hòa giải và phía gia đình ông Phát khi đó do bà Diệp đang quản lý sử dụng nên bà Diệp đồng ý bàn giao trả lại phần đất cho ông A theo biên bản hòa giải ngày 22/8/1995. Từ đó ông, bà tặng cho phần đất này cho bà C1 và ông K. Do phần đất này liền kề nhà của ông D, trước khi tặng cho đất vợ chồng ông, bà chưa sử dụng nên ông bà chưa kê khai đăng ký và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi tặng cho đất cho bà C1, ông K thì bà C1 và ông K đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà C1, ông K làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông D là người trực tiếp ký vào hộ bản cận, kế cận để bà C1, ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông A, bà L xác định phần đất này là của ông, bà và đã tặng cho lại bà C1, ông K không phải của ông D nên bà C1, ông K chuyển nhượng lại cho bà T là hợp pháp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 227/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Ngọc D về việc tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004411 ngày 19/4/2018 giữa bà Lê Thị Cẩm T với bà Huỳnh Hồng C2, ông Trần Quốc K.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 12/12/2019 nguyên đơn là ông Huỳnh Ngọc D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà G và bà Út có đơn xin vắng mặt. Ông Sơn là người đại diện theo ủy quyền của ông D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông D hoặc hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng.

Viện kiểm sát nhân tỉnh Cà Mau đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Huỳnh Ngọc D, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông D cho rằng phần đất tranh chấp hiện nay có nguồn gốc là do ông khai phá và sử dụng từ trước năm 1975 đến nay nhưng ông D không kê khai đăng ký và không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó phần đất ông D đang quản lý và sử dụng để cất nhà ở liền kề với phần đất tranh chấp hiện nay thì ông D đã kê khai đăng ký và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005 với diện tích là 104,50m². Tại biên bản hòa giải về việc tranh chấp đất đai vào ngày 22/8/1995 giữa ông Huỳnh Hoàng A với ông Châu Tấn Phát và bà Châu Ngọc Diệp thể hiện phần đất này đã được ông Châu Tấn Phát và bà Châu Ngọc Diệp bàn giao lại cho ông Huỳnh Hoàng A và đã được cắm mốc ranh giới thửa đất vào ngày 24/8/1995. Việc cắm mốc và bàn giao thửa đất có ông D cùng ký tên vào biên bản. Tại hồ sơ và tại phiên tòa ông D cũng thừa nhận đã ký tên biên bản xác định ranh đất giữa phần đất của ông với phần đất bà Diệp và ông Phát giao lại cho ông A. Như vậy thể hiện phần đất tranh chấp nêu trên do ông Phát và bà Diệp giao lại cho ông A được ông D ký tên xác nhận ông D là người giáp ranh đất. Đến năm 2005 ông A và bà L đã tặng cho bà C1 và ông K phần đất này và đến ngày 09/3/2015 bà C1, ông K đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C1 và ông K đã được chính quyền địa phương làm phiếu lấy ý kiến của khu dân cư và đã niêm yết công khai đối với các hộ dân lân cận, tại thời điểm đó ông D không có ý kiến gì và cũng không có tranh chấp. Tại biên bản xác minh đo đạc hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14/03/2012 ông D đã ký tên xác nhận vào các hộ lân cận, kế cận thống nhất ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C1, ông K nên cơ quan chức năng đã tiến hành cấp giấy theo quy định của pháp luật. Ngoài ra tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D vào năm 2005 thể hiện ông D chỉ kê khai và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 104,50m² và hồ sơ cấp giấy có ông Huỳnh Hoàng A là người ký tên vào hộ kế cận để làm thủ tục cấp giấy cho ông D. Tại biên bản xác định mốc giới ngày 25/5/2005 (BL 214) thì ông A là người ký tên giáp ranh đất ông D ở hướng Đông và hướng Nam và vị trí phần đất này chính là vị trí phần đất hiện nay ông A và bà L đã tặng cho bà C1 và ông K. Bà C1 và ông Khải đã kê khai đăng ký và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/3/2015. Ngoài ra ông D không có hồ sơ kê khai đăng ký phần đất nào khác liền kề với phần đất của ông D hiện nay đang quản lý sử dụng để chứng minh phần

đất tranh chấp là của ông D đã khai phá và quản lý sử dụng từ năm 1975 đến nay như ông D trình bày. Tại biên bản hòa giải ngày 16/3/2017, ông D cho rằng bà C1 kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông D đang quản lý nhưng ông D cũng không khởi kiện bà C1 và không có yêu cầu gì đối với bà C1. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Sơn là người đại diện theo ủy quyền của ông D cũng thừa nhận sau khi bà C1 có đơn yêu cầu UBND phường 5 giải quyết vào ngày 16/3/2017 bà C1 yêu cầu ông D tháo dỡ hàng rào do ông D xây dựng trên phần đất của bà C1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sau đó ông D đã tháo dỡ nhưng đến nay thì ông D không đồng ý trả đất cho bà C1 nhưng không có đơn yêu cầu đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết đối với phần đất tranh chấp giữa ông D và bà C1. Hiện nay, bà C1 và ông K đã chuyển nhượng đất cho bà T vào ngày 19/4/2018, bà T đã được chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/5/2018. Do đó, ông D cho rằng đất đang trong thời gian tranh chấp bà C1 và ông K chuyển nhượng cho bà T là trái pháp luật nên ông D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông K, bà C1 với bà T là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Công thương - Chi nhánh Cà Mau. Ông Sơn là người đại diện theo ủy quyền của ông D đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau do có vi phạm tố tụng nên Hội đồng xét xử Quyết định ngừng phiên tòa để thu thập hồ sơ vay tiền của bà T. Qua thu thập hồ sơ vay tiền thể hiện bà T có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T để vay tiền vào ngày 10/5/2018 nhưng đã xóa thế chấp vào ngày 26/3/2020 nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Sơn đại diện theo ủy quyền của ông D không có chứng cứ chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà C1 với bà T là trái pháp luật nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu kháng cáo của ông D nên yêu cầu kháng cáo của ông D không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

[5] Về án phí phúc thẩm: Do ông D là người cao tuổi nên được miễn.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 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 yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Ngọc D.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 227/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Ngọc D về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 004411 ngày 19/4/2018 giữa bà Lê Thị Cẩm T với bà Huỳnh Hồng C2, ông Trần Quốc K.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải 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, 7, 7a, 7b và 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.

Án phí sơ thẩm không giá ngạch: Ông Huỳnh Ngọc D được miễn nộp. Ngày 05/9/2018 ông D đã dự nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0001291 được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Ngọc D được miễn.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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**

Bùi Thị Phương Loan