TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 163/2018/DS-PT
Ngày: 31 - 8 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 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: Ông Hà Thanh Hùng
Bà Bùi Thị Phương Loan

- 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 Trương Minh Bạch - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 7 và ngày 31 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 87/2018/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2018/DS-ST ngày 12 tháng 4 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 137/2018/QĐ-PT ngày 07 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn:* Bà Lý Thị L, sinh năm 1955 (Có mặt);

Nơi cư trú: Ấp 6, xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H là Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà Nước tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Bá T, sinh năm 1933 (Vắng mặt);

Nơi cư trú: Ấp 6, xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Dương Mỹ L, sinh năm 1960 (Vắng mặt);

Nơi cư trú: Số nhà 167, đường T, khóm 5, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Lữ Văn N, sinh năm 1950 (Có mặt);

Nơi cư trú: Số nhà 69, ấp 8, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ông Trần Văn V, sinh năm 1940;

Nơi cư trú: Ấp 6, xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Bà Lý Thị L; nơi cư trú: Ấp 6, xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Võ Phi H, sinh năm 1967 (Có đơn xin vắng mặt);

Nơi cư trú: Số nhà 104, đường L, khóm 4, phường 4, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

3. Đình thần T xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau;

Địa chỉ: Ấp 6, xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn N – Chánh bái (Vắng mặt);

Nơi cư trú: Ấp 6, xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

4. Bà Đặng Thị L, sinh năm 1955 (Có mặt);

Nơi cư trú: Số nhà 69, ấp 8, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

5. Ủy ban nhân dân xã A, thành phố C;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh H, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn N, chức vụ: Công chức Tư pháp – Hộ tịch (Có mặt).

6. Bà Nguyễn Thị Hoàng A (Vắng mặt);

Nơi cư trú: Ấp 6, xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Lý Thị L – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Lý Thị L trình bày: Vào năm 1992, bà và chồng bà là ông Trần Văn V có nhận chuyển nhượng của ông Võ Phi H một phần đất có diện tích ngang 6m, dài 15m, tọa lạc tại ấp 6, xã A, thành phố C. Năm 1993, vợ chồng bà cho ông Trần Bá T là cậu của chồng bà mượn phần đất trên để cất nhà ở, thỏa thuận khi nào ông T có chỗ ở khác thì trả đất lại cho vợ chồng bà. Việc này không lập thành văn bản, chỉ nói miệng. Năm 2016, ông T tự ý sang đất và nhà cho bà Dương Mỹ L. Đến năm 2017, bà Dương Mỹ L sang nhượng phần đất và căn nhà cho ông Lữ Văn N với số tiền là 190.000.000 đồng, việc mua bán chỉ làm giấy tay, có xác nhận của trưởng ấp 6, xã A. Hiện ông Lữ Văn N đang quản lý và sử dụng toàn bộ nhà và đất trên.

Bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Trần Bá T, bà Dương Mỹ L với ông Lữ Văn N. Buộc ông N dỡ nhà hiện tại để trả lại phần đất ngang 6m, dài 15m, tọa lạc tại ấp 6, xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau cho bà. Đồng thời bà yêu cầu ông N hoàn trả giá trị căn nhà là 190.000.000 đồng.

Ông Lữ Văn N trình bày: Ngày 27/3/2017, vợ chồng ông có mua 01 căn nhà có diện tích ngang 6,6m, dài 14,5m, nhà cây gỗ địa phương, lợp thiết, tọa lạc tại ấp 6, xã A, thành phố C từ bà Dương Mỹ L với giá 190.000.000 đồng, ông đã giao

tiền đủ cho bà L. Khi mua đôi bên có lập "Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở" có xác nhận của Ban nhân dân ấp 6, xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Ông đã dỡ bỏ căn nhà cũ và xây dựng căn nhà cấp 4 với giá trị hơn 300.000.000 đồng. Khi xây dựng ông được sự đồng ý của Chánh bái đình là ông Trương Văn X. Ông được biết căn nhà trên do ông Trần Bá T quản lý, sử dụng ổn định từ trước năm 1991 cho đến khi bán nhà cho bà L. Khi ông T bán nhà cho bà L có lập hợp đồng chuyển nhượng nhà ở trên phần đất của đình. Ông mua nhà hợp pháp từ bà L, ông xây dựng nhà trên đất của đình, được sự cho phép của Chánh bái đình nên không đồng ý yêu cầu của bà L.

Tại buổi hòa giải ngày 15/8/2018, bà Dương Mỹ L trình bày: Vào năm 2016, bà có mua căn nhà của ông Trần Bá T với giá 170.000.000 đồng, việc mua bán chỉ làm giấy tay, nhà tọa lạc tại ấp 6, xã A, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Khi mua nhà ông T có nói chỉ bán nhà, đất là đất của đình. Sau đó không có nhu cầu ở nên bà bán lại cho ông N với giá 190.000.000 đồng. Khi bán nhà cho ông N, bà có nói với ông N bà chỉ bán căn nhà, đất là của Đình thần T, ông N đồng ý mua. Bà L yêu cầu ông N dỡ nhà trả lại đất cho bà L, bà không đồng ý, vì đất là của đình, bà chỉ bán nhà, bà bán nhà cho ông N là hợp pháp.

Tại bản tự khai và đơn xin vắng mặt, ông Võ Phi H trình bày: Năm 1989, ông cất nhà bằng cây lá địa phương, cất nhà trên đất của đình, tọa lạc tại ấp 6, xã A. Khi cất nhà có xin phép của Đình T. Đến năm 1992, ông bán căn nhà này cho ông Trần Văn V và bà Lý Thị L với giá 700.000 đồng, khi mua bán chỉ nói miệng không thể hiện bằng bất cứ giấy tờ gì. Khi bán có nói với ông V và bà L đất là của đình, ông chỉ bán căn nhà lá và công sức bồi đắp vì đất này là đất bảo lưu ven sông. Từ khi bán nhà ông về phường 4, thành phố C, tỉnh Cà Mau sinh sống cho đến nay. Việc tranh chấp xảy ra sau đó ông không biết.

Đại diện Đình thần T ông Trương Văn X trình bày: Đình T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào thời gian nào ông không nhớ rõ, diện tích đất của đình bao nhiêu ông cũng không nhớ rõ. Từ trước đến nay ai không có chỗ ở thì đình cho mượn đất ở, nhưng không được sang bán. Phần đất đang tranh chấp qua nhiều người ở, trước đây phần đất này do ông Võ Phi H mượn ở, sau đó đến ông T ở, ông T bán nhà cho ai ông không biết, cuối cùng hiện nay là ông N cất nhà ở. Khi ông N cất nhà thì có xin phép đình, được đình cho phép bằng văn bản. Ông xác định đất đang tranh chấp là đất của đình. Việc mua bán giữa các bên đình không biết, đình đồng ý cho ông N tiếp tục mượn đất ở, không có yêu cầu đòi lại. Đối với yêu cầu của bà L ông không đồng ý do đất đang tranh chấp là đất của đình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Từ nội dung trên, tại bản án sơ thẩm số 50/2018/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Căn cứ Điều 100, 141, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị L về việc yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Trần Bá T, bà Dương Mỹ L với ông Lữ Văn N; buộc ông Lữ Văn N tháo dỡ nhà trả lại phần diện tích đất ngang 06m, dài 15m tọa lạc tại ấp 6, xã A, thành phố C và trả giá trị căn nhà số tiền 190.000.000 đồng.

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

Ngày 24/4/2018, bà Lý Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị hủy án sơ thẩm do vi phạm tố tụng (về việc ủy quyền giữa ông T và bà H); đại diện UBND xã A yêu cầu được rút lại giấy ủy quyền giữa ông T và bà H vì việc chứng thực chữ ký của ông T không được thực hiện đúng trình tự, thủ tục luật định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định; các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại cấp sơ thẩm, ông Trần Bá T ủy quyền cho bà Trương Thị Bé H tham gia tố tụng. Giấy ủy quyền giữa ông T và bà H được lập vào ngày 24/7/2017, theo đó ông T ủy quyền cho bà H thay mặt ông giải quyết tất cả sự việc có liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị L. Chữ ký của ông T và bà H được UBND xã A chứng thực.

[2] Tại Tờ trình số 70/TTr-UBND ngày 09/8/2018 UBND xã A xin rút lại giấy ủy quyền của ông T cho bà H do việc chứng thực chữ ký của ông T không được thực hiện đúng trình tự, thủ tục luật định.

[3] Do giấy ủy quyền giữa ông T và bà H được UBND xã A xác nhận nội dung và chứng thực chữ ký nên Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận việc ủy quyền này khi giải quyết vụ án là có cơ sở. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, UBND xã A có văn bản xin rút lại giấy ủy quyền trên, dẫn đến giấy ủy quyền giữa ông T và bà H không có giá trị pháp lý, nên tất cả lời khai của bà H với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông T không phải là chứng cứ để giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm. Do phát sinh tình tiết mới nêu trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phục, do đó, cần phải hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Do đó, đề nghị hủy án của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L có căn cứ chấp nhận.

[4] Khi giải quyết lại vụ án, cấp sơ thẩm cần lưu ý xem xét những vấn đề sau:

Xem xét về việc có phải ông T ký vào biên bản tranh chấp ranh đất giữa ông T và ông T1 hay không (bút lục 62).

Xem xét việc chuyển nhượng nhà ở giữa ông T và bà L theo "Giấy chuyển nhượng nhà ở" (bút lục 61), để xác định có hay không việc chuyển nhượng nhà ở giữa ông T và bà L.

Làm việc với ông T, bà H để xác định ai là người chuyển nhượng nhà cho bà L (bà H khai ông T đi khỏi ấp 6, A từ tháng 7 năm 2016, hợp đồng chuyển nhượng ông T ký tháng 10 năm 2016).

Làm việc với đại diện Đình thần T để xác định có biết việc chuyển nhượng nhà, thành quả lao động trên đất (phần đất đang tranh chấp) qua nhiều người hay không.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L xác định khi khởi kiện, bà không biết ông T ở đâu, bà chỉ biết trước đây ông T ở ấp 6, xã A. Cần xem xét điều kiện khởi kiện của bà L (ông T đi khỏi ấp 6, xã A vào tháng 7 năm 2016, bà L khởi kiện tháng 7 năm 2017); xem xét việc bà L có phải là đối tượng được miễn nộp án phí theo quy định của pháp luật hay không, trường hợp bà L thuộc đối tượng được miễn nộp án phí thì cần giải quyết số tiền tạm ứng án phí mà bà L đã dự nộp.

Ngoài ra, các văn bản phô tô trong hồ sơ phải ký đối chiếu bản gốc (nếu không có bản gốc thì phải lập biên bản xác định rõ vì sao không có bản gốc).

[5] Do huỷ án sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không xem xét yêu cầu kháng cáo của bà Lý Thị L.

[6] Án phí đã dự nộp được giữ lại để tiếp tục giải quyết vụ án. Án phí phúc thẩm bà L không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 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.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 50/2018/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ngày 15/11/2017, bà Lý Thị L đã dự nộp 4.750.000 đồng theo biên lai thu số 0003987 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, sẽ được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lý Thị L không phải chịu.

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 thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- 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