TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 85 /2019/DS – PT
Ngày: 19/3/2019
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 BẾN TRE

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng
Các Thẩm phán: Ông Phạm Kim Của
Ông Bùi Thế Xương

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Lê Văn Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa*:** Ông Đoàn Văn Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 109/2019/TLPT- DS ngày 11 tháng 02 năm 2019 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2018/DS – ST ngày 01 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Gbị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 81/2019/QĐ – PT ngày 27 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

1 *- Nguyên đơn:*

Bà Trần Thị R, sinh năm 1951
Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1974
Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976
Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1979
Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1981
Anh Nguyễn Thanh P1, sinh năm 1983
Chị Nguyễn Kim T1, sinh năm 1987
Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1991

Cùng trú tại: Số nhà 79, ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1975

Trú tại: Ấp 5, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Bà Trần Thị R, sinh 1958, (Văn bản ủy quyền ngày 09/6/2015)

Trú tại: Ấp 8, xã H, Huyện G, tỉnh Bến Tre.

2- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim P2, sinh năm 1971

Trú tại: Ấp 5, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phan Thị P2, sinh năm 1973, (Văn bản ủy quyền ngày 27/8/2018)

Trú tại: Ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

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

Anh Trần Tiến L, sinh năm 1972

Chị Trần Thị T, sinh năm 1980

Cùng trú tại: Ấp x, xã T1, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người kháng cáo: Nguyễn Văn K là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đơn khởi kiện bổ sung và quá trình xét xử sơ thẩm các nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn cùng trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của bà Nguyễn Thị T (Mẹ ruột của bà Trần Thị R) được chính quyền chế độ cũ cấp, sau đó bà T để lại phần đất đang tranh chấp cho con gái là bà Trần Thị R và con rể là ông Nguyễn Thành C vào năm 1971, bà Tcho bà R, ông Các diện tích bao nhiêu thì các nguyên đơn không nhớ rõ. Ông Các, bà R đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng được cấp vào thời gian nào thì các nguyên đơn cũng không biết. Trong quá trình sử dụng đất, bà R và ông Các có chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Kim P2 nhưng chỉ hứa miệng là chuyển nhượng phần đất có chiều ngang là 10m, chiều dài tính bằng chiều rộng thửa đất, hai bên không có lập hợp đồng chuyển nhượng hay giấy tay làm tin và cũng không có làm đơn yêu cầu đo đạc tách thửa đất đang tranh chấp, sau khi hứa chuyển nhượng thì bà P2 đã trả cho bà R số tiền 22.900.000 đồng để chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 10m. Đến khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, do tin tưởng và tinh thần bà R không ổn định nên bà R đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà

Nguyễn Thị Kim P2 thực hiện thủ tục vì vậy bà P2 tự ý lập hợp đồng và giả mạo chữ ký tRg hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/05/2007 đối với thửa 28, tờ bản đồ số 25 có diện tích 380,7m^2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2007 đối với thửa 29, tờ bản đồ số 25 có diện tích 72m^2 , bà P2 thực hiện hợp đồng lúc nào gia đình nguyên đơn cũng không biết. Đến khi bà P2 tiến hành bơm cát lên phần đất đang tranh chấp thì gia đình nguyên đơn mới biết và có ngăn cản nhưng chỉ nói miệng chứ không có giấy tờ gì chứng minh, không có khiếu nại tại chính quyền địa phương. Do các nguyên đơn đi làm ăn xa nên đến khi bà Nguyễn Thị Kim P2 tiến hành chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho chị Trinh và anh Lực thì các nguyên đơn mới biết rõ là giữa bà R, ông Các và bà Nguyễn Thị Kim P2 có lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp, các nguyên đơn khiếu nại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Lực, chị Trinh tại tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Gnhưng không hiểu sao chị Trinh và anh Lực vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất đang tranh chấp. Do đó các nguyên đơn mới khởi kiện tại Tòa án. Các nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/05/2007 đối với thửa 28, tờ bản đồ số 25 có diện tích 380,7m^2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2007 đối với thửa 29, tờ bản đồ số 25 có diện tích 72m^2 giữa bà R, ông Các với bà P2, yêu cầu chị T, anh L di dời mái che để trả lại hai phần đất trên cho các nguyên đơn, đồng thời yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR399112 của Ủy ban nhân dân huyện G đã cấp cho bà Nguyễn Thị Kim P2 ngày 29/10/2013 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 096954, BY 096955 của Ủy ban nhân dân huyện Gđã cấp cho anh Trần Tiến Lực, chị Trần Thị Trinh ngày 13/4/2015. Nếu yêu cầu của các nguyên đơn được chấp nhận thì các nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền 22.900.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Kim P2, đối với chi phí bơm cát do bà Nguyễn Thị Kim P2 bơm cát và mái che do chị Trinh, anh Lực xây dựng thì các nguyên đơn không đồng ý bồi thường vì tự ý bà Nguyễn Thị Kim P2 và chị Trinh, anh Lực thực hiện.

Đối với kết quả giám định của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bến Tre số 79/2017/GĐTL ngày 12/5/2017 thì các nguyên đơn thống nhất và không có yêu cầu giám định lại và cũng thống nhất với hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án ngày 29/8/2017, biên bản định giá tài sản ngày 28/6/2018 và không có yêu cầu đo đạc, định giá tài sản lại để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Theo bản khai và quá trình xét xử bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim P2 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là chị Phan Thị P2 cùng trình bày: Lúc chưa lập hợp đồng với ông Các, bà R thì hai bên thỏa thuận miệng là ông Các, bà R sẽ chuyển nhượng phần đất có chiều ngang là 10m, chiều dài tính bằng chiều rộng thửa đất cho bà Nguyễn Thị Kim P2, bà P2 hứa mua và sẽ chồng tiền

đất. Nhưng sau này, ông Các nói với bà P2 là hoàn cảnh gia đình khó khăn nên yêu cầu bà P2 mua thêm phần đất có diện tích có chiều ngang là 10m, bà đồng ý nên tổng cộng diện tích đất mà bà P2 chuyển nhượng từ ông Các, bà R là phần đất có chiều ngang là 20m với giá là 4.000.000 đồng/m^2. Năm 2007 bà Nguyễn Thị Kim P2 đã đưa số tiền 80.000.000 đồng cho ông Các, bà R tại nhà của bà vào một buổi tối nhưng không lập giấy tờ chứng minh và không có ai chứng kiến. Buổi sáng sau ngày đưa tiền thì bà P2 cùng ông Các, bà R đến Ủy ban nhân dân xã B để lập và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2007 đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 25 có diện tích 380,7m^2. Còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2007 đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 25 có diện tích 72m^2 là được lập bổ sung để cho hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng, các chữ ký của bà R là ký trước mặt bà P2 và ký tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện G, còn chữ ký của ông Các thì bà P2 không nhớ có phải do ông Các ký hay không. Số tiền tại hợp đồng và số tiền thực tế bà P2 đưa cho ông Các, bà R có sự chênh lệch là do lúc thực hiện hợp đồng ghi nhận số tiền ít hơn nhằm không phải đóng thuế cao.

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã tiến hành đo đạc, bà R, ông Các có chứng kiến việc đo đạc, chỉ ranh và ký tách thửa đất đang tranh chấp nên bà P2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007. Khi bà P2 nhận đất thì thửa 28 là đất ruộng, còn thửa 29 là đất vườn, sau đó thì bà P2 tiến hành bơm cát san lấp lên bờ thửa đất ruộng. Năm 2015, bà P2 chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp trên cho anh Lực và chị Trinh. Hiện nay, anh Lực và chị Trinh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý sử dụng phần đất đang tranh chấp trên. TRg trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận thì bà Nguyễn Thị Kim P2 sẽ hoàn trả lại 250.000.000 đồng cho anh Lực, chị Trinh và yêu cầu phía nguyên đơn phải bồi thường số tiền giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại biên bản định giá tài sản ngày 28/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Gcho bà Nguyễn Thị Kim P2.

Đối với kết quả giám định của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Bến Tre số 79/2017/GĐTL ngày 12/5/2017 thì bà Nguyễn Thị Kim P2 thống nhất, không có yêu cầu giám định lại. Bà Nguyễn Thị Kim P2 thống nhất với hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án ngày 29/8/2017, biên bản định giá tài sản ngày 28/6/2018 và không có yêu cầu đo đạc, định giá tài sản lại để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Theo bản khai và quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Tiến L và chị Trần Thị T cùng trình bày: Anh Trần Tiến L, chị Trần Thị T vẫn giữ nguyên quan điểm như ban đầu. Vào năm 2014, anh chị đã mua thửa đất 29, tờ bản đồ số 25 có diện tích 72m^2 và thửa đất 28, tờ bản đồ số 25 có

diện tích 380,7m^2 từ bà Nguyễn Thị Kim P2 với giá 250.000.000 đồng, đã giao đủ tiền và nhận đất. Lúc mua đất thì anh chị cũng biết rõ nguồn gốc đất là của bà R thôi chứ không biết bà R với bà P2 có tranh chấp đất đai gì hay không. Hiện nay hai thửa đất trên do anh chị đang quản lý sử dụng và đã được Ủy ban nhân dân huyện Gcấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc mua đất thì bà P2 đã bơm cát, anh chị chưa có tu bổ và không trồng hoa màu gì trên đất. Anh chị không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì mua đất là ngay tình và hợp pháp. Nếu như Toà án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì bà Nguyễn Thị Kim P2 phải trả lại cho anh chị số tiền là 250.000.000 đồng đã trả khi mua đất và không yêu cầu bồi thường công sức tu bổ, cải tạo đất. Anh chị thống nhất với hồ sơ đo đạc theo yêu cầu của Tòa án ngày 29/8/2017, biên bản định giá tài sản ngày 28/6/2018 và không có yêu cầu đo đạc,định giá tài sản lại.

Theo công văn số 3564/UBND-NC ngày 30/10/2018 và bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện Gtrình bày: Uỷ ban nhân dân huyện Gcấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 29, tờ bản đồ số 25 có diện tích 72m^2 và thửa 28, tờ bản đồ số 25 có diện tích 380,7m^2 lần đầu cho bà Nguyễn Thị Kim P2, lần hai là cho anh Lực và chị Trinh là cấp đúng theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp đúng theo quy trình cấp đất nên không đồng ý với yêu cầu huỷ hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của nguyên đơn, yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Sau khi hòa giải không thành Tòa án nhân dân Huyện Gđưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2018/DS-ST ngày 01/11/2018 đã tuyên:

Căn cứ các Điều 147, 157, 161, 165, khoản 1 và khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 106,108,109, 121,122,124, 688, 689, 691, 697, 698, 699, 700,701 và 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 và Điều 113 Luật đất đai năm 2003 và Điều 12, Điều 27, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn,giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị R, anh Nguyễn Văn H, Anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Thành C, chị Nguyễn Thị P, anh Nguyễn Thanh P, chị Nguyễn Kim T, chị Nguyễn Thị D và anh Nguyễn Văn K về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/05/2007 đối với thửa 28, tờ bản đồ số 25, có diện tích 380,7m^2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2007 đối với thửa 29, tờ bản đồ số 25 có diện tích 72m^2 và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR399112 của Ủy ban nhân dân huyện Gđã cấp cho bà Nguyễn Thị Kim P2 ngày 29/10/2013, giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số BY 096954, BY 096955 của Ủy ban nhân dân huyện Gđã cấp cho anh Trần Tiến L, chị Trần Thị T ngày 13/4/2015.

2. Chi phí tố tụng khác: 4.482.400đồng (Bốn triệu bốn trăm tám mươi hai nghìn bốn trăm đồng), các nguyên đơn phải có nghĩa vụ chịu và ghi nhận các nguyên đơn đã nộp xong.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/11/2018 ông Nguyễn Văn K kháng cáo

Theo nội dung đơn kháng cáo của ông K thì bà R bị bệnh tâm thần nhưng cấp sơ thẩm không hướng dẫn cho bà R đi giám định tâm thần để có cơ sở xác định bà R có đủ năng lực hành vi dân sự hay không là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm.

Quan điểm của kiểm sát viên:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị áp dụng K 3 Điều 308, 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn K hủy Bản án sơ thẩm số 133/2018/DS – ST ngày 01 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Xét kháng cáo của Nguyễn Văn K và đề nghị của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Văn K cho rằng bà R bị bệnh tâm thần mất khả năng nhận thức, theo xác nhận của Trạm Y tế xã B, huyện Gthì bà R bị bệnh tâm thần phân liệt điều trị tại Trạm Y tế xã B từ năm 2005 đến tháng 8 năm 2012, hiện tại bà R nhận tiền trợ cấp hàng tháng do bị bệnh tâm thần, việc này được bà P2 thừa nhận tại phiên tòa sơ thẩm. Tòa sơ thẩm không hướng dẫn bà R hoặc người thân của bà R đi giám định tâm thần để xác định bà R có đầy đủ năng lực hành vi dân sự hay không là vi phạm nghiêm trọng tố tụng, làm ảnh hưởng lợi ích hợp pháp của bà R.

[2] Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án các bên trình bày không thống nhất nhau về diện tích đất và số tiền chuyển nhượng: Đại diện nguyên đơn cho rằng diện tích chuyển nhượng ngang 10m giá 4.000.000 đồng/m bà R nhận 7 lần số tiền 22.900.000 đồng, còn đại diện bị đơn trình bày diện tích chuyển nhượng 20m ngang giá 80.000.000 đồng đã trả tiền xong cho bà R, đây là nghĩa vụ chứng minh của phía bị đơn nhưng cấp sơ thẩm không báo cho bà P2 để chứng

minh. Hơn nửa chưa làm rõ chuyển nhượng chiều ngang là bao nhiêu. Cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên hủy án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ggiải quyết lại.

[3] Về án phí: Bản án sơ thẩm bị hủy nên ông Nguyễn Văn K không phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; 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.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2018/DS – ST ngày 01 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện G, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Ggiải quyết lại vụ án.

Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn K không phải chịu. Chi cục thi hành án huyện Ghoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn K số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0021362 ngày 15/11/2018 của Chi cục thi hành án huyện G.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Huỳnh Ngọc Dũng