TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **175**/2020/DS - PT
Ngày: 10 - 9 - 2020
"V/v: Tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy GCNQSDĐ"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán -Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Minh Tuấn
Các thẩm phán Ông Lê Tự
Ông Phạm Việt Cường

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Hoàng Hải An, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Lê Phước Thạnh, Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 199/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 5 năm 2020 về: "*Tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1394/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn*:** Ông Võ Thành T; Địa chỉ: Thôn V, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

**** Bị đơn:*** Bà Trần Thị B; Địa chỉ: Nhà số 06, khu tập thể làng trẻ SOS, phường V, TP.N, tỉnh Khánh Hòa; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Văn T, Văn phòng luật sư Văn Trường thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa; Địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

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

- Bà Nguyễn Thị R; Địa chỉ: Thôn V, xã N, thị xã N.

Bà Nguyễn Thị Thị R chết ngày 23/11/2018, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị R đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm:

1. Bà Võ Thị Thu H; Địa chỉ: Thôn V, xã N, thị xã N; vắng mặt.

2. Bà Võ Thị Thu H1; Địa chỉ: huyện C; vắng mặt.

3. Bà Võ Thị Thu M; Địa chỉ: Thôn Tân T, xã Ninh Lộc, thị xã N; vắng mặt.

4. Bà Võ Thị Thu H2; Địa chỉ: TP.C; vắng mặt.

5. Ông Võ Thành L; Địa chỉ: Thôn V, xã N, thị xã N; vắng mặt.

6. Ông Võ Thành T; Địa chỉ: xã N, thị xã N; có mặt.

7. Ông Võ Thành T; Địa chỉ: Thôn V, xã N, thị xã N; vắng mặt.

8. Ông Võ Thành K; Địa chỉ: thị xã N; vắng mặt.

9. Ông Võ Thành N; Địa chỉ: Korea; có mặt.

10. Ông Võ Thành T; Địa chỉ: Thôn V, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng A, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N; vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Hồng H – Trưởng Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã N; vắng mặt.

- Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, B bản hòa giải nguyên đơn ông Võ Thành T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 18/11/2015, cha của ông là ông Võ Thành L tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1600, tờ bản đồ số 14 diện tích 165m^2 tại thôn V, xã N, thị xã N cho bà Trần Thị B với giá 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Hợp đồng này được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực. Tuy nhiên, ngày 18/11/2015, mẹ ông là bà Nguyễn Thị R bị tai biến nằm liệt giường nên không thể đến Ủy ban xã để điểm chỉ, ngoài ra trong hợp đồng còn có chữ ký của ông và các anh chị em. Tuy nhiên, vào ngày 18/11/2015 ông và các anh chị em không có mặt tại Ủy ban nhân dân xã N để ký hợp đồng, vào thời

điểm này ông Võ Thành N không có mặt tại Việt Nam mà ông N đang làm việc tại Hàn Quốc.

Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng hộ ông Võ Thành L, bà Nguyễn Thị R với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị B được Ủy ban nhân dân xã N, thị xã N chứng thực số 192; Quyển số 01-SCT/HD,GD ngày 18/11/2015 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 827653 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 03/02/2016 cho bà Trần Thị B.

- *Bị đơn bà Trần Thị B trình bày:*

Việc bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Võ Thành L, bà Nguyễn Thị R là đúng theo quy định của pháp luật vì hợp đồng này đã được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực số 192, quyển số 01-SCT/HĐ-GD ngày 18/11/2015. Đây là tài sản của vợ chồng ông Võ Thành L chứ không phải của hộ ông Võ Thành L, bà Nguyễn Thị R nên vợ chồng ông L được quyền định đoạt tài sản của mình theo quy định của pháp luật. Mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Võ Thành L và bà Nguyễn Thị R nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ cần người đại diện có tên trong giấy chứng nhận và bên nhận chuyển nhượng ký tên hoặc điểm chỉ và được cơ quan có thẩm quyền chứng thực là có giá trị pháp lý.

Vì vậy, bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thành T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành L trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất mà ông chuyển nhượng cho bà Trần Thị B là do ông được cô ruột là bà Võ Thị M cho. Năm 1992, ông được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 646 tờ bản đồ 8a có diện tích 1045m^2 (thửa đất này nhà nước cấp riêng cho ông). Năm 1997, ông kê khai lại và được nhà nước cấp đất theo Nghị định 64 nhập thửa đất 646 thành thửa 582 tờ bản đồ số 14 và nhiều thửa đất khác. Năm 2007, ông tách thửa đất số 582 thành 03 thửa gồm: Thửa 1545, 1546 và thửa 1547 trong đó thửa 1545 và thửa 1546 ông cho hai con trai là Võ Thành N và Võ Thành T còn thửa 1547 ông giữ lại để sinh sống và làm nơi thờ cúng. Ngày 18/11/2015, do cần tiền để chữa bệnh nên ông tách một phần thửa 1457 thành thửa 1600 tờ bản đồ số 14 diện tích 165m^2 chuyển nhượng cho bà Trần Thị B, hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực. Tuy nhiên, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng các con của ông là Võ Thành T, Võ Thị Thu H, Võ Thành K, Võ Thành

N, Võ Thị Thu H1 không có mặt tại Ủy ban nhân dân xã N và cũng không ký tên vào hợp đồng mà chữ ký của các con là do ông tự ký và viết.

Nay ông Võ Thành T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng hộ ông Võ Thành L, bà Nguyễn Thị R với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị B đươc Ủy ban nhân dân xã N, thị xã N chứng thực số 192; Quyển số 01-SCT/HD,GD ngày 18/11/2015 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 827653 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 03/02/2016 cho bà Trần Thị B, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông, bà Võ Thị Thu M, Võ Thành T, Võ Thành T, Võ Thị Thu H, Võ Thị Thu H2, Võ Thành K trình bày:

Các ông, bà là con của ông Võ Thành L, bà Nguyễn Thị R. Ngày 18/11/2015, ông Võ Thành L tự ý chuyển nhượng một phần thửa đất số 1547, tờ bản đồ số 14 tại thôn V, xã N, thị xã N cho bà Trần Thị B mà không có sự đồng ý của các ông bà, tại thời điểm ký hợp đồng bà Nguyễn Thị R bị bệnh không còn minh mẫn. Các ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thành T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng hộ ông Võ Thành L, bà Nguyễn Thị R với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị B đươc Ủy ban nhân dân xã N, thị xã N chứng thực số 192; Quyển số 01-SCT/HD,GD ngày 18/11/2015 và hủy giấy chứng nhận quyền dử dụng đất số CA 827653 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 03/02/2016 cho bà Trần Thị B. Các ông bà đồng ý thanh toán lại cho bà Trần Thị B số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) là giá trị hợp đồng mà ông Võ Thành L đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị R.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã N trình bày:

Việc Ủy ban nhân dân xã N chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2015 giữa bên nhận chuyển nhượng ông Võ Thành L, bà Nguyễn Thị R với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị B là đúng quy định của pháp luật.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ủy ban nhân dân xã N đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ Điều 131, 132, 133 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 106, Điều 107, Điều 110 Bộ luật dân sự.

Căn cứ Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Văn bản số 3272/BTP – VP, ngày 09/9/2015 của Bộ Tư pháp hướng dẫn thi hành Điều 64 Nghị định 43/2014.

Căn cứ 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thành T về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thành L, bà Nguyễn Thị R với bà Trần Thị B được Ủy ban nhân dân xã N, thị xã N chứng thực số 192; Quyển số 01-SCT/HD,GD ngày 18/11/2015 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 827653 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 03/02/2016 cho bà Trần Thị B

Ngày 9/12/2019 nguyên đơn ông Võ Thành T kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Võ Thành T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, ông T và ông Võ Thành N, Võ Thành T cho rằng các Ông muốn chuộc lại diện tích đất mà cha ông Võ Thành L đã chuyển nhượng cho bà B trên để làm nơi thờ cúng ông bà nên đề nghị Tòa án phúc thẩm xem xét.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Trần Thị B cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất đúng pháp luật, ông Võ Thành L bán cho bà B 165 m^2 là mới bán một phần diện tích đất, đất ông L bà R vẫn còn. Ông đề nghị không chấp nhận kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm như sau: Về chấp hành pháp luật: Tòa án cấp phúc thẩm chấp hành đầy đủ và đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông L, bà R và bà B là đúng pháp luật Tòa án sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thành T là có căn cứ đúng pháp luật; ông T kháng cáo nhưng không có chứng cứ nào mới khác, do đó đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông T giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định của pháp luật Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Võ Thành T, thấy: Nguồn gốc thửa đất mà ông Võ Thành L và bà Nguyễn Thị R chuyển nhượng cho bà Trần Thị B là do ông L được cô ruột là bà Võ Thị M cho. Năm 1992, ông L được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 646 tờ bản đồ 8a có diện tích 1045m^2 (thửa đất này nhà nước cấp riêng cho ông). Năm 1997, ông kê khai lại và được nhà nước cấp đất theo Nghị định 64 nhập thửa đất 646 thành thửa 582 tờ bản đồ số 14 và nhiều thửa đất khác. Năm 2007, ông Võ Thành L tách thửa đất số 582 thành 03 thửa gồm: Thửa 1545, 1546 và thửa 1547 trong đó thửa 1545 và thửa 1546 Ông cho hai con trai là Võ Thành N và Võ Thành T, còn thửa 1547 Ông giữ lại để sinh sống và làm nơi thờ cúng. Do cần tiền để chữa bệnh nên ông L tách một phần thửa 1457 thành thửa 1600 tờ bản đồ số 14 diện tích 165m^2 chuyển nhượng cho bà Trần Thị B, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/11/2015 giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Thành L, bà Nguyễn Thị R và bà Trần Thị B được Uỷ ban nhân dân xã N, thị xã N chứng thực số 192; Quyển số 01-SCT/HD,GD ngày 18/11/2015 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 827653 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 03/02/2016 cho bà Trần Thị B là đúng theo quy định tại Điều 106, 107, 110 BLDS 2005; Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013; Văn bản số 3272/BTP-VP ngày 9/9/2015 hướng dẫn thi hành trong lĩnh vực chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đó đúng pháp luật.

[2] Sau khi ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B, bà B đã trả đủ tiền nhận đất và xây tường đổ đất nâng cao mặt bằng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, các thành viên trong gia đình ông L không ai có ý kiến gì. Mặt khác, nguyên đơn ông Võ Thành T đã được ông L tách thửa và chia đất cho Ông tại thửa 1546 vào năm 2007.

[3] Tòa án sơ thẩm đã bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thành T là có căn cứ đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm ông Võ Thành T kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được chứng cứ nào mới khác, do đó Tòa án phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T giữ nguyên bản án sơ thẩm. Quan điểm của kiểm sát viên đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

[4] Ông T phải chịu án phí phúc thẩm được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 131, 132, 133 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 106, Điều 107, Điều 110 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ 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 đơn kháng cáo của ông Võ Thành T; Giữ nguyên Quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thành T về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thành L, bà Nguyễn Thị R với bà Trần Thị B được Ủy ban nhân dân xã N, thị xã N chứng thực số 192; Quyển số 01-SCT/HD,GD ngày 18/11/2015 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 827653 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 03/02/2016 cho bà Trần Thị B.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm ông Võ Thành T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng đã nộp theo B lai thu số AA/2016/0012966 ngày 22/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N. Ông T đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Võ Thành T 2.200.000 (Hai triệu hai trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Thành T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm; được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo B lai số 0001151 ngày 11 tháng 2 năm 2020 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Ông Võ Thành T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Chi phí tố tụng: Ông Võ Thành T phải chịu 6.000.000 (Sáu triệu) đồng chi phí tố tụng, ông T đã nộp số tiền này.

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; P.HCTP; LT.

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

(Đã ký)

Trương Minh Tuấn