TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 52/2018/DS-PT
Ngày 21 - 3 - 2018
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 KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Võ Minh Triều

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tấn

Ông Phan Văn Thuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang:*** Ông Phan Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 21 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 216/2017/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2017 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 02 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dânhuyện K, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 26/2018/QĐPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Hoàng T, sinh năm 1961 (có mặt);

Bà Văn Thị Đ, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 1, xã HT, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: Ông Phan Hoàng O, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp 1, xã HT, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp 1, xã HT, huyện K, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ôngPhan Hoàng O và bà Nguyễn Thị X: Ông Phan Hoàng B, sinh năm: 1985. Địa chỉ: Ấp 1, xã HT, huyện K, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

- Ủy ban nhân dânhuyện K tỉnh Kiên Giang;

Địa chỉ: Ấp 1, xã HT, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Hoàng Sơn. Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện K.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh Thắng. Chức vụ: Trưởng phòng Kinh tế hạ tầng – Tài nguyên và Môi trường huyện K tỉnh Kiên Giang (có mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Phan Hoàng O, sinh năm 1959 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1959.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Lê Hoàng T trình bày: Vào ngày 25/7/1994, ông và vợ là bà Văn Thị Đ có chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho ông Phan Hoàng O ngang 4,9m x dài 12,5m với giá là 03 lượng vàng 24kara, nhà đất tọa lạc tại Ấp 1, xã HT, huyện K, tỉnh Kiên Giang, hai bên làm giấy viết tay, diện tích đất còn lại chiều ngang khoảng 2,2m kéo dài hết đất, qua đo đạc thực tế có diện tích 28,2m^2 (ngang 2,3m x dài 11,68m) ông T không chuyển nhượng cho vợ chồng ông O. Ông cho rằng trong tờ "Đơn xin bán nhà" lập ngày 25/7/1994, do ông tự tay viết chỉ có vợ chồng ông và ông O ký tên, không có người làm chứng ký tên và không có chứng thực của Ủy ban nhân dân (UBND) xã HT, đồng thời dòng chữ và số viết thêm: "+ 2,m5 = 7,m4"; "lợp bằng lá"; "trong căn nhà lá nói trên" không phải do ông viết. Nội dung này do ông O tự viết thêm. Ông T cho rằng do bận đi làm ăn xa nên đến năm 2014 ông T mới biết ông O xây dựng nhà trọ (cấp 4) lấn sang diện tích đất còn lại của ông ngang 2,3m x dài 11,68m. Ông có gặp và yêu cầu ông O trả lại đất thì ông O cho rằng vợ chồng ông đã bán hết đất cho ông O, bà X. Do đó ông khởi kiện yêu cầu ông O phải trả lại cho vợ chồng ông diện tích đất 28,2m^2 hoặc trả giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả thẩm định giá là 64.653.886 đồng *(Sáu mươi bốn triệu sáu trăm năm mươi ba ngàn tám trăm tám mươi sáu đồng)*.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Văn Thị Đ trình bày thống nhất với lời trình bày của ông T.

Bị đơn ông Phan Hoàng O trình bày: Ông thừa nhận có giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chồng ông T, bà Đẹp, giá chuyển nhượng 03 lượng vàng 24 kara, giấy tờ mua bán nhà đất do ông T tự làm và đưa cho vợ chồng ông (bên mua) ký. Ông không thừa nhận viết thêm dòng chữ và số trong tờ "Đơn xin bán nhà" như ông T trình bày. Ông cho rằng khi mua bán nhà với ông T, giấy mua bán lập thành hai bản, mỗi bên giữ một bản và dòng chữ, số viết thêm đã có khi ông T đưa giấy cho vợ chồng ông ký. Ngoài ra, việc giao kết mua bán giữa hai bên có ông Nguyễn Văn Quý, bà Lê Thị Được, ông Nguyễn Văn Sỹ, ông Hứa Văn Kía và ông Nguyễn Văn Hương (Thu) biết, nhưng vào thời điểm hai bên mua bán không ai ký tên vào "Đơn xin bán nhà". Sau khi thanh toán xong, ông O làm thủ tục hợp pháp hóa quyền sử dụng đất và được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 918018 ngày 10/12/2003 với diện tích 77,83m^2. Vợ chồng ông sử dụng diện tích đất này ổn định đến năm 2014 ông T mới tranh chấp, trên đất hiện nay vợ chồng ông đã xây nhà trọ. Nay vợ chồng ông T bà Đẹp khởi kiện đòi lại đất ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X thống nhất với ý kiến trình bày của ông O.

Người đại diện hợp pháp của UBND huyện K tỉnh Kiên Giang trình bày: Trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông O có căn cứ vào giấy "Đơn xin bán nhà" và trong quá trình thực hiện các thụ tục cấp giấy không có ai khiếu nại nên ngày 10/12/2003 UBNDhuyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 918018, diện tích 77,83m^2 cho ôngPhan Hoàng O. Nay UBND huyện đề nghị Tòa án căn cứ vào hồ sơ và tài liệu thu thập được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn Hương (Thu) trình bày: Ông có nghe nói ông T bán nhà cho ông O nhưng không chứng kiến việc mua bán. Ông có ký tên vào tờ đơn bán nhà ông O đưa cho ông nhưng khi ký ông không đọc nội dung và không có ông T.

Bà Nguyễn Thị Nhành trình bày: Bà có nghe các bên nói bán đất giá 03 cây vàng nhưng không biết diện tích ngang dọc bao nhiêu, khi bán trên đất có căn nhà cất chưa hết diện tích đất, còn chừa lại một bên.

Ông Nguyễn Văn Sỹ, ông Hứa Văn Kía, ông Nguyễn Tuấn Kiệt trình bày: Các ông có nghe nói ông T bán nhà cho ông O nhưng không chứng kiến việc mua bán giữa hai bên, không biết giá cả và diện tích thỏa T chuyển nhượng.

Ông Nguyễn Thiện Chí, ông Lê Thiện Tâm và ông Lê Hoàng Nhi trình bày: các ông không biết việc mua bán giữa hai bên.

Tại bản án sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 02/10/2017, Tòa án nhân dân huyện K quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Hoàng T và bà Văn Thị Đ.

Buộc ôngPhan Hoàng O, bà Nguyễn Thị X phải trả cho ông Lê Hoàng T, bà Văn Thị Đ giá trị diện tích đất 28,2 m^2 (Hai mươi tám phẩy hai mét vuông) thành tiền là 64.653.886 đồng (Sáu mươi bốn triệu sáu trăm năm mươi ba ngàn tám trăm tám mươi sáu đồng).

Đề nghị UBNDhuyện K thu hồi, cấp đổi giấy chứng nhận số Y918018 ngày 10/12/2003 theo sơ đồ trích đo địa chính số: TĐ 05/2014 ngày 22 tháng 09 năm 2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Kiên Hải khi ôngPhan Hoàng O và bà Nguyễn Thị X yêu cầu theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng khác và báo quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 23/10/2017, bị đơn ôngPhan Hoàng O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 02/10/2017 của Tòa án nhân dânhuyện K, lý do vợ chồng ông O bà X và những người làm chứng không được triệu tập đến phiên tòa nên không hay biết Tòa án xét xử và việc giải quyết của Tòa án không đúng người, đúng việc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông O, bà X vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên - đại diện Viện Kiểm sát thực hành quyền công tố và kiểm sát tại phiên tòa nhận định: Thẩm phán cũng như Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đại diện Viện Kiểm sát nhận định do cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thu thập, xác minh tài liệu chứng cứ như thiếu sót trong việc giám định; xác minh nguồn gốc, diện tích đất tranh chấp; đưa thiếu người tham gia tố tụng, nên có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của ông O, bà X, đề nghị Hội

đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện K, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện K để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo quy định chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Văn Thị Đ có đơn xin xét xử vắng mặt, do đó căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà Đẹp.

Tại đơn kháng cáo, ông O và bà X cho rằng vợ chồng ông và những người làm chứng không được triệu tập đến phiên tòa, không hay biết việc Tòa án xét xử, nên làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng đã có lời khai và được triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ. Tại phiên tòa, ông O, bà X vắng mặt không có lý do, Tòa án đã thực hiện việc tống đạt trực tiếp bản án sơ thẩm cho ông bà nhưng bà X từ chối nhận, nên Tòa án thực hiện việc niêm yết bản án là đúng pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp, nguyên đơn ông T cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 28,2m^2 nằm trong thửa đất bà Lê Thị Được (mẹ ông T) tặng cho ông T vào năm 1983. Sau khi được tặng cho, ông T đã cất nhà ở, đến ngày 25/7/1994 thì vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông O, bà X. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông T bà Đẹp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đơn khởi kiện, ông T, bà Đẹp cho rằng ông bà không bán hết phần đất cho ông O, bà X mà chừa lại diện tích đất có chiều ngang 1,2m x dài 7,9m, mục đích giữ lại để sau này khi làm ăn thất bại quay trở về cất nhà ở. Do đó khi phát hiện ông O, bà X sử dụng phần đất nêu trên của ông, ông khởi kiện yêu cầu đòi lại. Tuy nhiên, bị đơn ông O cho rằng vợ chồng ông T đã bán hết thửa đất và nhà cho vợ chồng ông nên ông không đồng ý theo yêu cầu của ông T, bà Đẹp.

[3] Xét kháng cáo của ông O và bà X cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng ông bà phải trả giá trị quyền sử dụng diện tích đất 28,2 m^2 với số tiền là 64.653.886 đồng và các chi phí tố tụng là không phù hợp, vì việc mua bán đất giữa ông bà với vợ chồng ông T bà Đẹp là ngay tình, không có sự gian dối. Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ phần diện tích đất tranh chấp có thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông T, bà Đẹp hay không, việc chỉ căn cứ vào lời khai của ông T xác định nguồn gốc đất là của

cha mẹ tặng cho ông từ năm 1983 là thiếu cơ sở, bởi lẽ ông T, bà Đẹp không có bất cứ giấy tờ gì chứng minh phần đất tranh chấp là của cha mẹ tặng cho ông và không biết diện tích đất được tặng cho là bao nhiêu mét vuông. Đáng lẽ, Tòa án cấp sơ thẩm phải thu thập chứng cứ từ cơ quan chuyên môn có thẩm quyền để xác định nguồn gốc đất tranh chấp, từ đó mới có căn cứ xem xét yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Đẹp. Hơn nữa, do không xác định được quyền sử dụng đất của mình có diện tích bao nhiêu nên trong quá trình giải quyết vụ án ông T, bà Đẹp không thống nhất được lời khai, có lúc ông bà yêu cầu bị đơn trả diện tích đất có chiều ngang 1,2m x dài 7,9m, có lúc yêu cầu trả diện tích đất có chiều ngang 2,2m x dài 10m, có lúc yêu cầu trả diện tích đất có chiều ngang 2,3m x dài 10m, có lúc lại yêu cầu trả diện tích đất có chiều ngang 2,5m x dài 10m. Vấn đề này cấp sơ thẩm chưa làm rõ nhưng vẫn tuyên buộc ông O phải trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 28,2m^2 có chiều ngang 2m3 x dài 11m8 là vượt quá yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Đẹp. Đồng thời, cấp sơ thẩm cũng chưa xác minh làm rõ lý do vì sao ông T, bà Đẹp mặc dù sinh sống tại địa phương, thường X đi lại qua nhà mẹ ruột của ông T (nhà nằm sau phần đất tranh chấp), biết rõ việc ông O xây dựng nhà trọ trên phần đất mà ông bà tranh chấp nhưng lại không phản đối ngay, đến năm 2014 mới khởi kiện tranh chấp. Mặt khác, theo kết quả giám định số 649/KL-KTHS ngày 12 tháng 12 năm 2016 của phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Kiên Giang kết luận, dòng chữ và số viết thêm trong tờ "Đơn xin bán nhà" ngày 25/7/1994: "+ 2,m5 = 7,m4"; "lợp bằng lá"; "trong căn nhà lá nói trên" không phải do ông T viết ra, ông T khai do ông O viết thêm nhưng cấp sơ thẩm không cho giám định chữ viết của ông O để xác định dòng chữ và số này có phải của ông O viết hay không, là chưa đảm bảo quyền lợi hợp pháp của ông O, bà X. Ngoài ra, trong diện tích đất Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông O lấn chiếm có phần diện tích đường đi (chiều ngang 1m) không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông O được cấp. Theo lời khai của ông O, bà X thì phần diện tích đất này ông O tự nguyện chừa ra để làm lối đi cho các hộ ở phía trong đất của ông O và theo trình bày của ông bà thì từ trước đến nay những hộ sau đất của ông bà vẫn sử dụng con hẻm này làm đường đi chung. Đáng lẽ trường hợp này cấp sơ thẩm phải đưa những hộ phía sau đất đi đường hẻm trên tham gia tố tụng để hỏi ý kiến của họ về lối đi chung, từ đó mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng trong việc xác minh, thu thập chứng cứ, làm ảnh hưởng đến tính

khách quan, toàn diện và hợp pháp của vụ án mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí sơ thẩm: được xử lý khi giải quyết lại vụ án.

Về án phúc thẩm: Do một phần kháng cáo được chấp nhận nên ông O và bà X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 12, Điều 27 và Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phan Hoàng O và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X.

Hủy bản án sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 02 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dânhuyện K xét xử tranh chấp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Lê Hoàng T, bà Văn Thị Đ với bị đơn ôngPhan Hoàng O; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dânhuyện K để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: được xử lý khi giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Hoàng O, bà Nguyễn Thị X được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm (do Phan Hoàng B nộp thay) mỗi người là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0000303 ngày 26 tháng 10 năm 2017 và biên lai số 0000308 ngày 08 tháng 12 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sựhuyện K tỉnh Kiên Giang.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 21/3/2018.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa T 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự;

thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- THADS huyện K;
- TAND huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Minh Triều

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thành Tấn **Phan Văn Thuấn** **Võ Minh Triều**