

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 60/2019/DS-PT
Ngày 07-8-2019
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 BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thái

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lộc

Ông Bích Văn Nhiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kim Hoa - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên

Trong các ngày 01 và 07 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 35/2019/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2019, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/DS-ST ngày 23/4/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 138/2019/QĐ-PT ngày 15/7/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Mang P, sinh năm 1914 (đã chết ngày 27/3/2011)

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1929 (đã chết ngày 11/9/2014)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Mang P và bà Nguyễn Thị T:

1. Ông Mang L, sinh năm 1962
2. Bà Mang Thị Ngọc N, sinh năm 1969
3. Bà Mang Thị M, sinh năm 1975
4. Bà Mang Thị N, sinh năm 1958
5. Bà Mang Thị Ngọc L, sinh năm 1979

6. Bà Mang Thị C, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: khu phố B, phường MN, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận

7. Ông Mang T, sinh năm 1952

Địa chỉ: England

8. Bà Mang Thị Đ, sinh năm 1952

Địa chỉ: 32 DT, phường T, quận TB, TP.HCM

9. Bà Mang Thị N, sinh năm 1968

Địa chỉ: khu phố S, phường MN, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận

Người đại diện hợp pháp của bà Mang Thị Ngọc N, bà Mang Thị M, bà Mang Thị N, bà Mang Thị Ngọc L, bà Mang Thị C, ông Mang T, bà Mang Thị N và bà Mang Thị Đ: Ông Mang L, sinh năm 1962 - Địa chỉ: khu phố B, phường MN, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận (Theo các văn bản ủy quyền ngày 14/8/2017 và ngày 29/8/2017)

10. Ông Mang Văn N, sinh năm 1970

Địa chỉ: khu phố B, phường MN, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1953

Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1952

Cùng địa chỉ: khu phố B, phường MN, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hoài T – Luật sư Văn phòng luật sư số B thuộc Đoàn luật sư tỉnh BT

- *Người kháng cáo: Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị T và bị đơn – ông Nguyễn Văn C.*

Tại phiên tòa có mặt ông Mang L, ông Mang Văn N, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M, Luật sư Nguyễn Hoài T; những người tham gia tố tụng còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - ông Mang L trình bày:

Năm 1976, ông Mang P và bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng lại đất của một số người khác, phần đất này hiện đang tranh chấp với ông Nguyễn Văn C. Khi nhận chuyển nhượng đất không đo đạc cụ thể. Đến năm 1979, ông Lương Chuẩn T chiếm phần đất này sử dụng, năm 1984 vợ chồng ông P, bà T kiện đòi lại đất vườn dừa đã được Tòa án quyết định buộc ông Lương Chuẩn T trả lại cho ông Mang P

vườn dừa, gồm có 118 cây, tọa lạc tại Tiểu khu B, phường MN, thành phố PT (trong quyết định không ghi diện tích đất).

Năm 1989, bà Nguyễn Thị T đã tự ý lén chồng là ông Mang P và các con trong gia đình chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C với giá 12 chỉ vàng 24k.

Việc chuyển nhượng đất chỉ có bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn C biết, còn ông Mang P không rõ. Đến khoảng năm 2000, ông C đem giấy tờ đất đến yêu cầu ông P ký, lúc này gia đình ông mới biết sự việc nên đã làm đơn khiếu nại.

Khi Tòa án giải quyết vụ án, ông C xác định giấy tờ mua bán đất là do ông Mang L ký thay ông Mang P. Ông Mang L xác định không có viết giấy mua bán đất nào cho ông C, chữ viết trong tờ giấy “hồi công đất” có xác nhận của phường MN cũng không phải chữ viết của ông Mang L.

Nay, ông Mang L được bà T ủy quyền tham gia tố tụng tại Tòa; đồng thời ông Mang L là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy việc mua bán (chuyển nhượng) đất giữa mẹ ông là bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn C; Yêu cầu vợ chồng ông C trả lại diện tích 7.488m² đất vườn dừa tọa lạc tại khu phố M, phường MN, thành phố PT cho gia đình ông sử dụng, toàn bộ tài sản có trên đất, yêu cầu vợ chồng ông C tháo dỡ.

Riêng số vàng bà T đã nhận của ông C, ông L không có ý kiến gì, nếu Tòa xử hoàn trả lại cho ông C bao nhiêu thì ông L đồng ý trả bấy nhiêu.

Bị đơn - ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M trình bày:

Ông nhận chuyển nhượng mảnh đất của vợ chồng ông Mang P vào năm 1989 với giá 12 chỉ vàng 24k, khi chuyển nhượng có vợ chồng ông P và con trai ông P (là ông Mang L), ông Mang L là người viết giấy bán và ký tên. Ông P không ký tên vào giấy mua bán. Sở dĩ, khi mua đất có viết 02 tờ giấy tay: 01 giấy viết bán bằng tiền, 01 giấy viết bán bằng vàng, với mục đích giấy bằng tiền để đóng thuế cho Nhà nước. Ông P có đưa cho ông C bản chính giấy chứng thư cấp quyền sở hữu đất do chế độ cũ cấp cho ông Lê Vĩnh C1. Năm 1990, ông C xây nhà, đến năm 1994, ông C đem giấy mua bán ra Ủy ban nhân dân phường MN xác nhận để ông làm thủ tục xin đăng ký quyền sử dụng đất, do có chênh lệch về diện tích đất giữa đất chuyển nhượng và thêm diện tích phần khai hoang thêm, nên ông C đem giấy tờ vào cho vợ chồng ông P ký lại thì ông P, bà T không ký, năm 2002 ông P khởi kiện.

Năm 2007, Tòa án nhân dân thành phố PT xét xử sơ thẩm, đồng thời Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm, bản án đã có hiệu lực pháp luật, do vậy ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M đã đăng ký quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân thành phố PT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 0336647 ngày 01/02/2008.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Nguyễn Văn T tại cấp sơ thẩm trình bày:

Cha mẹ ông nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Mang P và sử dụng ổn định từ năm 1989, lúc nhận chuyển nhượng đất còn hoang sơ, gai lười long, gò đồi nhiều, cha mẹ ông cùng các anh em ông phải đứng ra khai khẩn mới có diện tích đất như ngày hôm nay, những người xung quanh ở lâu năm gần khu đất này đều biết. Nay, ông L yêu cầu cha mẹ ông phải trả lại 7.488m² đất mà cha mẹ ông đang quản lý, sử dụng là không đúng, vì trong 7.488m² đất cha mẹ ông nhận chuyển nhượng “hồi công đất” chỉ có 3.000m² gia đình ông đã ở sinh hoạt ổn định, 14 năm sau gia đình ông P mới khởi kiện, khi mà gia đình ông đem giấy tờ qua nhờ ký lại, phần diện tích đất còn lại là gia đình ông khai phá thêm, cho nên tranh chấp của gia đình ông Mang L là hoàn toàn vô lý, ông không đồng ý yêu cầu của ông Mang L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2014 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã quyết định:

- *Áp dụng:* khoản 7 Điều 25, khoản 1 Điều 33 Bộ luật tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2011; khoản 2 Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 697 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao; Luật Đất đai năm 2003; Nghị định 70/NĐ-CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- *Tuyên xử:*

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Mang L, bà Mang Thị Đ, bà Mang Thị N, bà Mang Thị C, bà Mang Thị Ngọc N, ông Mang Văn N, bà Mang Thị M, bà Mang Thị Ngọc L, ông Mang T, bà Mang Thị N về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Tiếp tục giao thừa đất số 12, tờ bản đồ số 30, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 033647 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp ngày 01/02/2008, diện tích 7.488m², tọa lạc tại khu phố M, phường MN, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M sử dụng, trên đất có tài sản gắn liền với đất trị giá 1.041.961.050đồng.

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T, ông Mang L, bà Mang Thị Đ, bà Mang Thị N, bà Mang Thị C, bà Mang Thị Ngọc N, ông Mang Văn N, bà Mang Thị M, bà Mang Thị Ngọc L, ông Mang T, bà Mang Thị N 2.400.000.000đồng.

Bà Nguyễn Thị T phải hoàn lại cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M 2.400.000.000đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của bà T và những người kế thừa tố tụng của ông Mang P tranh chấp diện tích đất 4.488m².

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, lãi suất chậm trả do chậm thi hành án, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 05/5/2014, ông Nguyễn Văn C kháng cáo không đồng ý với bản án sơ

thẩm.

Ngày 06/5/2014, bà Nguyễn Thị T kháng cáo không đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 134/2017/DS-PT ngày 21 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Mang P gồm: ông Mang L, bà Mang Thị Đ, bà Mang Thị N, bà Mang Thị C, bà Mang Thị Ngọc N, ông Mang Văn N, bà Mang Thị M, bà Mang Thị Ngọc L, ông Mang T, bà Mang Thị N về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Tuyên bố giao dịch dân sự giữa bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Văn C bị vô hiệu.

Tiếp tục giao thừa đất số 12, tờ bản đồ số 30, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 033647 do Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cấp ngày 01/02/2008, diện tích 7.488m² tọa lạc tại khu phố M, phường MN, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng; trên đất có tài sản trị giá 1.041.961.050đồng gắn liền với đất là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M.

Không chấp nhận yêu cầu của bà T và những người kế thừa tố tụng của ông Mang P, bà Nguyễn Thị T tranh chấp diện tích đất 4.488m².

Buộc nguyên đơn, do bà Nguyễn Thị T và ông Mang P đã chết nên những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm: ông Mang L, bà Mang Thị Đ, bà Mang Thị N, bà Mang Thị C, bà Mang Thị Ngọc N, ông Mang Văn N, bà Mang Thị M, bà Mang Thị Ngọc L, ông Mang T, bà Mang Thị N phải có trách nhiệm hoàn lại cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M 12 chỉ (*Mười hai chỉ*) vàng 24k (là giá trị của việc giao dịch trước đây) và số tiền 1.179.672.000đồng (*Một tỷ, một trăm bảy mươi chín triệu, sáu trăm bảy mươi hai nghìn đồng*), (là thiệt hại do hợp đồng vô hiệu).

Bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M phải hoàn lại số tiền 2.400.000.000đồng (*Hai tỷ, bốn trăm triệu đồng*), (là số tiền giá trị của diện tích 3.000m² đất) cho nguyên đơn do bà Nguyễn Thị T và ông Mang P đã chết nên những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm: ông Mang L, bà Mang Thị Đ, bà Mang Thị N, bà Mang Thị C, bà Mang Thị Ngọc N, ông Mang Văn N, bà Mang Thị M, bà Mang Thị Ngọc L, ông Mang T, bà Mang Thị N) được nhận số tiền này.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn giải quyết về án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm, vào ngày 20/12/2017, ông Nguyễn Văn C có đơn đề nghị xem xét lại vụ án theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm

nêu trên.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 372/2018/DS-GĐT ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 134/2017/DS-PT ngày 21 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận giải quyết phúc thẩm lại theo quy định pháp luật.

Vào ngày 14/02/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận thụ lý lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

+ Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm:

- Hủy bản án sơ thẩm số 17/DS-ST ngày 23/4/2014;
- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/1989;
- Yêu cầu bị đơn tháo dỡ toàn bộ tài sản gắn liền trên đất và trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

+ Bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Tuyên bị đơn không phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

+ Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn đều có ủy quyền cho ông Mang L; Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Mang Lợi xác định những người này không có kháng cáo.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung: Đề nghị căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Bác kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về việc xét xử vắng mặt các đương sự:

Vào ngày 14/8/2017 và ngày 29/8/2017, các ông, bà Mang Thị Ngọc N, bà Mang Thị M, bà Mang Thị N, bà Mang Thị Ngọc L, bà Mang Thị C, ông Mang T, bà Mang Thị N và bà Mang Thị Đ đã làm giấy ủy quyền cho ông Mang L tham gia tố tụng cho đến khi kết thúc vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, họ vắng mặt nhưng có

mặt người đại diện hợp pháp là ông Mang L, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các ông, bà nói trên là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự:

Vào ngày 27/02/2003, Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết thụ lý vụ án theo trình tự sơ thẩm lần 1 theo đơn khởi kiện của vợ chồng ông Mang P, bà Nguyễn Thị T và xác định nguyên đơn là ông Mang P, bà Nguyễn Thị T.

Ngày 26/7/2007, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận thụ lý theo trình tự phúc thẩm theo đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

Sau khi xét xử phúc thẩm lần 1, bị đơn ông Nguyễn Văn C khiếu nại theo trình tự giám đốc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 71/2011/DS-GĐT ngày 24/01/2011, Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã hủy cả hai bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm; giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết thụ lý vụ án theo trình tự sơ thẩm lần 2 vào ngày 17/3/2011.

Quá trình thụ lý giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm lần 2, vào ngày 27/3/2011, ông Mang P chết, nhưng khi xét xử tại Bản án sơ thẩm số 17/DS-ST ngày 23/4/2014, Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết chỉ xác định một mình bà Nguyễn Thị T là nguyên đơn, ông Mang L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, còn những người con khác của ông Mang P, bà Nguyễn Thị T gồm các ông, bà Mang Thị Ngọc N, bà Mang Thị M, bà Mang Thị N, bà Mang Thị Ngọc L, bà Mang Thị C, ông Mang T, bà Mang Thị N, bà Mang Thị Đ và ông Mang Văn N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định. Đáng lý ra phải xác định nguyên đơn vẫn là ông Mang P và bà Nguyễn Thị T, việc ông Mang P chết ngày 27/3/2011 phải căn cứ vào Điều 62 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (được sửa đổi, bổ sung năm 2011) để đưa các con của ông Mang P vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, chứ không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như cấp sơ thẩm xác định.

Tuy nhiên, thiếu sót này của cấp sơ thẩm không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Vì họ cũng đã tham gia phiên tòa và ủy quyền cho ông Mang L tham gia phiên tòa, có cùng ý kiến với nguyên đơn. Sau khi xét xử sơ thẩm đã nhận bản án theo quy định của pháp luật. Mặt khác, theo quy định tại Điều 61 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (được sửa đổi, bổ sung năm 2011), nay là Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nếu tham gia tố tụng với bên nguyên đơn thì có quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn theo quy định tại Điều 59 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (được sửa đổi, bổ sung năm 2011), nay là Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, vào ngày 11/9/2014, nguyên đơn bà

Nguyễn Thị T chết.

Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy chỉ cần điều chỉnh tư cách tham gia tố tụng của họ cho phù hợp với quy định tại Điều 62 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (được sửa đổi, bổ sung năm 2011), nay là Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; cụ thể: xác định nguyên đơn là ông Mang P (chết ngày 27/3/2011), bà Nguyễn Thị T (chết ngày 11/9/2014); Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là các con của nguyên đơn, gồm các ông, bà: Mang L, Mang Thị Ngọc N, Mang Thị M, Mang Thị N, Mang Văn N, Mang Thị Ngọc L, Mang Thị C, Mang T, Mang Thị Đ và Mang Thị N.

[2] Về nội dung, theo lời trình bày của hai bên đương sự:

[2.1] Phía nguyên đơn cho rằng diện tích 7.488m² đất tại thửa số 12, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại khu phố M, phường MN, thành phố PT, là tài sản chung của vợ chồng ông Mang P, bà Nguyễn Thị T. Năm 1989, bà T tự ý chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn C, ông P và các con không biết. Đến năm 2000, ông P mới biết và xảy ra khiếu nại, tranh chấp. Hiện nay, gia đình ông C đang sử dụng diện tích đất này. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông C; yêu cầu vợ chồng ông C tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất và trả lại thửa đất nêu trên.

[2.2] Vợ chồng ông C, bà M cho rằng: Năm 1989, ông, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 3.000m² đất của vợ chồng bà T, ông P với giá 12 chỉ vàng 24k. Sau đó, trong quá trình quản lý, sử dụng, ông, bà khai phá thêm 4.488m² đất thành mảnh đất rộng 7.488m² như hiện tại. Khi hai bên chuyển nhượng đất, ông P có biết. Vì ông P là người đưa cho ông C giấy Chứng thư cấp quyền sở hữu do chế độ cũ cấp cho ông Lê Vĩnh C1 là chủ đất cũ và là người chuyển nhượng đất cho ông Mang M, sau đó ông Mang M chuyển nhượng đất lại cho vợ chồng ông Mang P. Hai bên có lập giấy tờ tay gọi là “giấy hồi công đất” ghi nhận giao dịch. Bà T có ký vào giấy và ông L là con ông P, bà T, viết và ký thay ông P vào giấy này. Nay, ông C, bà M cho rằng trong 7.488m² đất tranh chấp chỉ có 3.000m² đất là ông, bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông P, bà T; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà và bà T thì ông P có biết, có tham gia giao dịch và đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

[3] Xét ý kiến trình bày của hai bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về diện tích đất chuyển nhượng:

Theo giấy tờ về nguồn gốc đất của chế độ cũ cấp cho ông Lê Vĩnh C1 (là chủ đất cũ đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông P, bà T) thì vợ chồng ông Mang P chỉ có quyền sử dụng 3.000m² đất, ngoài các giấy tờ trên thì phía nguyên đơn không có giấy tờ nào khác để chứng minh đã chuyển nhượng cho bị đơn diện tích đất là 7.488m². Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã lấy lời khai của những

người sống lâu năm tại nơi có đất tranh chấp đều xác định diện tích đất dôi ra là do trong quá trình sử dụng, ông C đã khai phá thêm phần diện tích đất gò, đồi, gai lười long về phía Đông của thửa đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác định đất tranh chấp có diện tích là 7.488m^2 . Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định diện tích đất hai bên chuyển nhượng là $3.000\text{m}^2/7.488\text{m}^2$ đất tranh chấp là hoàn toàn có căn cứ.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án, bà T thừa nhận vào năm 1989, bà T đã chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông C. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng năm 1989, ông C đã chặt bỏ toàn bộ cây dừa trên đất, đến năm 1990 gia đình ông C đã xây dựng nhà kiên cố và xây lò cá cơm trên đất này để kinh doanh. Trong khi đó, khoảng cách từ đất này đến nhà ông P không xa. Vì vậy, lời khai của phía nguyên đơn cho rằng ông P không biết bà T chuyển nhượng đất cho ông C là không có cơ sở để chấp nhận.

[3.3] Do đó, cần xác định việc chuyển nhượng đất giữa bà T và ông C, sau khi chuyển nhượng, bà T đã giao đất cho gia đình ông C và gia đình ông C đã sử dụng đất từ năm 1990, ông P biết và không có bất kỳ ý kiến phản đối nào, tính đến thời điểm tranh chấp năm 2002 là hơn 10 năm. Ngoài ra, bà T còn thừa nhận, tiền bán đất bà đã sử dụng vào mục đích chi phí cho gia đình. Vì vậy, căn cứ vào Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua và được công bố ngày 06/4/2016 thì trường hợp này cần xác định ông P “*đồng ý với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của bà T.

[4] Xét thấy, mặc dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông C vào năm 1989 thuộc thời kỳ nhà nước cấm chuyển nhượng đất dưới mọi hình thức. Tuy nhiên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông C đã được thực hiện, ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất, gia đình ông C đã phát quang, xây nhà kiên cố và lò cá cơm trên đất để kinh doanh. Hơn nữa, chính sách pháp luật về đất đai hiện hành đã cho phép người dân được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, hiện ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, căn cứ vào điểm b tiểu mục 2.2 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn C, với diện tích chuyển nhượng là 3.000m^2 đất như đã nhận định trên.

[5] Đối với diện tích đất còn lại 4.488m^2 trong số diện tích 7.488m^2 đất tranh chấp, là do trong quá trình sử dụng diện tích 3.000m^2 đất nhận chuyển nhượng, gia đình ông C đã khai hoang thêm. Phía nguyên đơn cho rằng diện tích đất này nằm trong diện tích đất bà T đã chuyển nhượng cho ông C, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh như nhận định tại mục [3.1] nêu trên, nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy kháng cáo của nguyên đơn

là không có cơ sở để chấp nhận; kháng cáo của bị đơn và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có căn cứ nên chấp nhận như ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[7] Về án phí:

[7.1] Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, nguyên đơn thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Vì vậy, hoàn trả lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn, do người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đại diện nhận.

[7.2] Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn; chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/DS-ST ngày 23/4/2014 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết;

- *Áp dụng:* điểm b tiểu mục 2.2 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua và được công bố ngày 06/4/2016;

- *Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Mang P, bà Nguyễn Thị T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, về việc:

+ Yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn C ngày 04/8/1989, đối với diện tích 7.488m² đất tọa lạc tại khu phố M, phường MN, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận (đất thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 30 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 033647 do UBND thành phố PT cấp ngày 01/02/2008);

+ Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M tháo dỡ toàn bộ tài sản trên diện tích 7.488m² đất tọa lạc tại khu phố M, phường MN, thành phố PT,

tỉnh Bình Thuận (đất thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 30 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 033647 do UBND thành phố PT cấp ngày 01/02/2008) và trả lại cho gia đình nguyên đơn diện tích đất này.

2. Về án phí:

2.1. Hoàn trả lại cho nguyên đơn – ông Mang P, bà Nguyễn Thị T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng, do ông Mang L đại diện nhận:

+ 50.000đồng (*Năm mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu ngày 27/02/2003 của Đội Thi hành án thành phố Phan Thiết.

+ 50.000đồng (*Năm mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 005750 ngày 16/7/2007 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

+ 200.000đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000054 ngày 06/5/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

2.2. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị M:

+ 50.000đồng (*Năm mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 005757 ngày 16/7/2007 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

+ 200.000đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000049 ngày 05/5/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn – ông Mang P, bà Nguyễn Thị T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng phải chịu 1.000.000đồng (*Một triệu đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Người đại diện là ông Mang L đã nộp đủ theo biên lai thu ngày 09/7/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND TP P.Thiết;
- VKSND TP P.Thiết;
- Chi cục THADS TP P.Thiết;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

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

Nguyễn Hồng Thái