TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 49/2019/DS-PT
Ngày: 11-3-2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Út
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập
Ông Đỗ Cao Khánh

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Huỳnh Văn Đoan – 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 Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Vào ngày 11 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 303/2018/TLPT- DS ngày 16 tháng 11 năm 2018 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 103/2018/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 88/2018/QĐPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phan Thanh V, sinh năm 1968; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (có mặt).

- *Bị đơn*:

1. Ông Mai Thanh N, sinh năm 1958; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (có mặt).

2. Bà Ngô Mỹ A, sinh năm 1967; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (vắng mặt).

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

1. Anh Nguyễn Kim T1, sinh năm 1985; cư trú tại:Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (có mặt).

2. Chị Phan Kiều T2, sinh năm 1988; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Mai Thanh N – Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và các tài liệu có tại hồ sơ – nguyên đơn ông Phan Thanh V trình bày:

Vào năm 2006 ông Phan Văn Sáu (cha của ông V) có nhận cố phần đất có diện tích 26.283m^2, tọa lạc ấp Thuận Hòa, xã Tân Thuận, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau do ông Mai Thanh N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSDĐ), thỏa thuận giá cố là 15 cây vàng 24k, thời hạn theo thỏa thuận khi nào ông N có vàng thì chuộc lại, việc cố đất có giấy tay. Tuy nhiên, sau đó ông N và bà A không có vàng chuộc nên vào ngày 25/12/2010 ông N, bà A đã thỏa thuận là chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho ông V với giá 205 chỉ vàng 24k và đã cắt đất giao cho ông quản lý sử dụng (việc để ông V đứng tên nhận sang nhượng gia đình ông V đều đồng ý). Đến năm 2014 ông N, bà A ly hôn và phần đất ông N, bà A chuyển nhượng cho ông được giao cho ông tiếp tục quản lý sử dụng, đồng thời các bên phải liên hệ cơ quan chuyên môn để cấp Giấy CNQSDĐ. Sau đó ông liên hệ ông N, bà A nhiều lần nhưng ông N, bà A không thực hiện các thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông đứng tên.

Khi ông chuyển nhượng phần đất của ông N, bà A có làm hợp đồng với tiêu đề *"Giấy cắt đất sang nhượng ngày 25/12/2010"*, có ông N, bà A ký tên, giấy cắt đất sang nhượng do ông Dương Trường Sơn viết.

Đến năm 2016 ông V đã chuyển nhượng lại phần đất của ông N, bà A cho anh Nguyễn Kim T1 và chị Phan Kiều T2 với giá là 550.000.000đ. Trên phần đất tranh chấp, anh T1 có xây dựng nhà kiên cố và trồng một số cây như: Dừa, mận, xoài... và một số cây kiểng.

Nay ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông N và bà A. Buộc ông N và bà A tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng phần đất có diện tích 26.283m^2 từ ông Mai Thanh N sang cho ông đứng tên.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông thì ông sẽ tự thỏa thuận với anh T1 và chị T2 về hợp đồng chuyển nhượng, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Trường hợp Tòa án không chấp nhận nhận yêu cầu của ông, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với ông N và bà A là vô hiệu thì ông thỏa thuận với anh T1, chị T2 là đồng ý trả lại phần đất nêu trên cho ông N và bà A, ông trả cho anh T1 và chị T2 550.000.000 đồng. Đồng thời, ông yêu cầu ông N và bà A trả lại 205 chỉ vàng 24k, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu và ông yêu cầu ông N và bà Anh phải có nghĩa vụ bồi thường nhà và các tài sản khác gắn liền trên đất cho anh T1 và chị T2.

- Bị đơn bà Ngô Mỹ A trình bày:

Nguồn gốc phần đất là do bà A và ông N mua lại của một người anh ruột. Sau đó bà và ông N cố lại phần đất cho ông V 15 cây vàng 24k, việc cố không có làm

giấy. Đến khi không có vàng chuộc lại thì bà và ông N có làm giấy cắt đất để cho Vĩnh canh tác. Thời điểm cắt đất ông N trình bày với ông V khi nào có vàng sẽ chuộc lại phần đất. Phần đất tranh chấp là tài sản chung của bà với ông N. Bà xác định không có việc sang nhượng phần đất cho ông V. Việc ông V sang nhượng phần đất cho anh T1, chị T2 thì bà không hay biết. Bà có tham gia buổi làm giấy cắt đất sang nhượng ngày 25/12/2010, nhưng bà không có ký tên, bà cho rằng đây là giấy cắt đất, không có chữ "sang nhượng".

Nay bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông V, bà yêu cầu hủy hợp đồng cố đất giữa bà và ông N với ông V, yêu cầu ông V trả lại phần đất, bà đồng ý trả 12 cây vàng 24k cho ông V. Đối với ngôi nhà, cây trồng của anh T1 và chị T2 thì bà đồng ý để cho anh T1, chị T2 tiếp tục sử dụng, không yêu cầu di dời.

- Bị đơn ông Mai Thanh N trình bày:

Vào năm 1986, cha ông là cụ Mai Tấn Phát chuyển nhượng phần đất này. Đến năm 1990, cụ Phát giao phần đất cho ông và bà A canh tác và ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2006, ông cố và thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Phan Văn Sáu là cha ông V với diện tích 26.283m^2, bằng 150 chỉ vàng 24k, lãi suất 30 chỉ vàng 24k/01 năm (trong đó 30 chỉ vàng 24k đóng lãi lần đầu, thực tế giao nhận 120 chỉ vàng 24k). Đến năm thứ 2 ông có đóng lãi 05 chỉ vàng 24k, đến năm thứ 3 do hoàn cảnh gia đình nên ông không đóng lãi cho ông V. Đã nhiều lần ông xin ông V giảm lãi để ông có điều kiện thuê đất lại canh tác, nhưng ông V không đồng ý. Sau đó, ông V yêu cầu ông giao hết đất bằng 05ha là đủ vốn, lãi 205 chỉ vàng 24k, nhưng ông không đồng ý.

Thời gian sau, ông thỏa thuận với vợ chồng ông V là ông cắt một phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông cho ông V canh tác để ông không còn đóng lãi. Khi cắt đất ông có mời một số người làm giấy giao kèo với nội dung "đất này ông cố lại cho ông V tiếp tục canh tác không được quyền sang bán lại cho người khác". Nếu ông V có sang bán thì vợ chồng ông được ưu tiên chuộc lại. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông V.

- Anh Nguyễn Kim T1 trình bày:

Vào năm 2016 anh và vợ anh là chị T2 có chuyển nhượng phần đất của ông V với giá 550.000.000đ. Thời điểm chuyển nhượng thì anh biết ông N còn đứng tên quyền sử dụng đất, nhưng do ông V nói làm thủ tục chuyển sang tên sau nên anh đồng ý nhận chuyển nhượng. Thời điểm chuyển nhượng có cho ông N và Ảnh biết, nhưng ông N và bà A không tham gia, cũng không có ý kiến. Trên phần đất chuyển nhượng anh và chị T2 có xây dựng nhà kiên cố và trồng một số cây. Việc anh xây dựng nhà, trồng cây thì không có ai ngăn cản.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông V thì anh và vợ là chị T2 sẽ tự thỏa thuận với Vĩnh về hợp đồng chuyển nhượng, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Trường hợp Tòa án không chấp nhận nhận yêu cầu của ông V, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông V với ông N, bà A là vô hiệu và buộc anh trả lại phần đất cho ông N, bà A thì anh yêu cầu được nhận lại 550.000.000đ, đối với việc bồi thường nhà, cây trồng thì anh chưa đưa ra được ý kiến.

Từ nội dung trên, tại Bản án sơ thẩm dân sự số: 103/2018/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi quyết định (Kèm theo Quyết định đính chính số: 03/2019/QĐ-SCBSBA ngày 04- 02- 2019):

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; điểm b khoản 1 Điều 92; Điều 5; Điều 91; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 122; Điều 134 và khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005;Điều 129 của Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm a khoản 3 Điều 27 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh V. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 25/12/2010 giữa ông Phan Thanh V với ông Mai Thanh N, bà Ngô Mỹ A đối với phần đất có diện tích 26.632m^2 tọa lạc ấp Thuận Hòa, xã Tân Thuận, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau, có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất của ông Phan Minh Chiến và ông Bùi Dân Chủ, dài 79,2m;

- Hướng Tây giáp kênh Sáu Đông, dài 99,4m và 99,7m;

- Hướng Nam giáp phần đất ông Mai Thanh N, dài 404m;

- Hướng Bắc giáp phần đất của ông Trần Văn Hoàng, dài 300m;

(Có sơ đồ đo đạc ngày 01/8/2018 kèm theo)

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực ông Mai Thanh N và bà Ngô Mỹ Acó trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho ông Phan Thanh V theo hợp đồng; Trường hợp ông N và bà A gây khó khăn trong việc hoàn tất thủ tục sang tên cho ông V phần đất đã chuyển nhượng thì ông V được quyền chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng nêu trên.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 03/12/2018, ông Mai Thanh N có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Vĩnh, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng (giấy cắt đất) đề ngày 25/12/2010.

Đồng thời, tuyên hủy hợp đồng cầm cố đất giữa ông N với ông Phan Văn Sáu, buộc ông V và những người thừa kế của ông Sáu phải trả lại 26.283m^2 đất cho

ông N, ông N đồng ý trả lại 150 chỉ vàng cho những người thuộc hàng thừa kế của ông Phan Văn Sáu.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Mai Thanh N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Mai Thanh N: Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Mai Thanh N. Đồng thời, do Bản án sơ thẩm vi phạm tố tụng: Vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hết thời hiệu khởi kiện; không đưa con ông V, các hàng thừa kế của ông Phan Văn Sáu vào tham gia tố tụng là thiếu sót; diện tích đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích đất cấp; giải quyết vượt phạm vi khởi kiện; từ đó đề nghị xem xét hủy án.

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 của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng 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: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Mai Thanh N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Mai Thanh N yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn V2, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng (giấy cắt đất) đề ngày 25/12/2010. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2] Về tố tụng: Sau khi phiên tòa có Quyết định tạm ngừng và ấn định lại ngày xét xử, bà Ngô Mỹ A có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa mở lại, nên việc xét xử vắng mặt bà A được thực hiện theo quy định của Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích 26.283m^2 (theo đo đạc thực tế diện tích là 26.632m^2 tọa lạc ấp Thuận Hòa, xã Tân Thuận, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau). Theo ông N trình bày đất này là của ông Mai Tấn Phát (cha ông N) nhận sang nhượng của người cháu tên Ngô Hữu Phúc, sau đó cha ông N tặng cho lại ông N vào năm 1990. Ông N đã được cấp lại Giấy CNQSDĐ vào ngày 24/5/2006, diện tích 26.283m^2. Cũng vào năm 2006 ông N, bà A cố phần đất nêu trên cho ông Phan Văn Sáu (cha ông Phan Thanh V). Đối với ông V cho rằng vào năm 2006 cha ông là ông Phan Văn Sáu có nhận cố phần đất của do ông N đứng tên Giấy CNQSDĐ bằng 150 chỉ vàng 24k. Do không có khả năng chuộc lại, đến ngày 25/12/2010, ông N thỏa thuận chuyển nhượng phần đất cho ông V (vì ông Sáu đã qua đời) với số vàng 205 chỉ vàng 24k, đồng thời có viết giấy cắt đất sang nhượng (Bút lục số: 162). Trong quá trình ông V sử dụng phần đất, do ông N, bà A không có khả năng chuộc lại đất như đã thỏa thuận trong tờ sang nhượng ngày 25/12/2010, nên vào năm 2016 ông V đã chuyển nhượng lại phần đất cho anh Nguyễn Kim T1 và chị Phan Kiều T2 với giá 550.000.000 đồng; anh T1, chị T2 quản lý sử dụng phần đất từ đó, có đầu tư, cải tạo, xây dựng nhà kiên cố, trồng nhiều loại cây trên đất. Theo biên bản định giá ngày 01.8.2018, diện tích đất 26.632m^2 có giá 719.064.000 đồng, còn lại nhà cửa, cây cối, cống xổ vuông là 175.456.000 đồng.

[4] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm ông N và bà A không thừa nhận có việc chuyển nhượng đất cho ông V. Ông N, bà A cho rằng ông bà chỉ có cố đất cho ông Sáu, việc cắt đất là để ông V canh tác, chứ không phải chuyển nhượng cho ông V. Theo biên bản xác minh của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi ngày 20/9/2018 đối với ông Nguyễn Đức Thắng (nguyên Trưởng ấp Thuận Hòa), ông Dương Trường Sơn (người viết giấy cắt đất sang nhượng và là em rể của ông V), ông Trần Văn Thắng (bà con cô cậu ruột với bà A) thì những người này khẳng định ông N, bà A có chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông V. Ông N, bà A, cho rằng chỉ cắt đất giao cho ông V canh tác, nhưng ông V không thừa nhận. Còn việc bà A cho rằng khi làm giấy cắt đất thì không có chữ *"sang nhượng"* và bà cũng không có ký tên trong giấy cắt đất sang nhượng. Tuy nhiên trong nội dung giấy cắt đất có chữ ký của ông N, thể hiện nội dung: *"Phần đất cố với số vàng 205 chỉ 24k. Nay vợ chồng tôi không có khả năng chuộc lại, nên vợ chồng tôi bàn bạc thống nhất cắt giao phần đất nói trên cho ông V canh tác, phần quyền sử dụng giao cho ông V chuyển tên… Phần đất này không tranh chấp, nếu sau này có tranh chấp vợ chồng tôi chịu trách nhiệm trước pháp luật Nhà nước (Nếu sau này ông V có sang nhượng lại cho ai, thì tôi được ưu tiên, nhưng phải theo giá thị trường. Kể từ ngày 25/12/2010 ông V có quyền sử dụng phần đất nói trên vĩnh viễn…"* Xét nội dung trên, nếu chỉ là thỏa thuận cắt đất cho ông V sử dụng tạm thời thì không ghi là ông V được sử dụng vĩnh viễn. Đồng thời, tại Bản án Hôn nhân và Gia đình sơ thẩm số 120/2014/HNGĐ-ST ngày 27/11/2014 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi (đã có hiệu lực pháp luật) thì bà A thừa nhận đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông V với giá 205 chỉ vàng 24k, hiện chưa làm thủ tục sang tên cho ông V, ông V đang quản lý, sử dụng phần đất. Do đó, ông N và bà A không đặt ra chia tài sản chung của vợ chồng đối với phần đất này. Tại Bản án Hôn nhân và Gia đình sơ thẩm nêu trên có nhận định *"Đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Phan Thanh V giữ nguyên cho ông V tiếp tục quản lý sử dụng... Do vậy các bên có quyền liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được xem xét, giải quyết",* nhưng sau đó ông N và bà A cũng không kháng cáo nội dung nêu trong Bản án hôn nhân và gia đình nêu trên. Đối với vụ án này, sau khi Tòa án huyện Đầm Dơi tuyên xử chấp nhận yêu cầu của ông V, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì bà A cũng không có kháng cáo, điều này thể hiện bà A đã thống nhất việc chuyển nhượng phần đất này, đến nay chỉ có ông N đứng ra tranh chấp.

[5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà A với ông V lập bằng giấy tay, nhưng sau đó hợp đồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã. Mặc dù hợp đồng không tuân thủ hình thức, chưa đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 122, 134 của Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, tại Bản án Hôn nhân và Gia đình sơ thẩm nêu trên đã xác định phần đất này vợ chồng ông N, bà A đã sang nhượng cho ông V; ông N, bà A cũng giao ông V cũng cầm giữ Giấy CNQSDĐ. Sau đó, ông V sang nhượng đất cho vợ chồng ông T1, vợ chồng anh T1 canh tác, cất nhà ở ổn định, trồng cây lâu năm… phía ông N, bà A không có tranh chấp, không phản đối gì. Mặc dù, ông N ở cặp phần đất, còn bà A hiện ở cách phần đất không xa, nhưng ông bà không có ý kiến phản đối hay ngăn cản những việc làm nêu trên của ông V, anh T1 và chị T2.

Điều đó chứng tỏ ông N, bà A đã mặc nhiên thừa nhận việc ông bà đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông V. Từ cơ sở trên, Bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông N đối với ông V là phù hợp với tinh thần của Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10.8.2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Vì vậy, xét yêu cầu kháng cáo sửa án sơ thẩm của ông N là không được chấp nhận. Cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp. Đối với yêu cầu của ông N cho rằng đất cố nên yêu cầu hàng thừa kế ông Sáu trả đất là không có cơ sở, vì gia đình ông V chấp nhận để ông V đứng ra nhận phần đất cố này tiếp tục sang nhượng đối với ông N. Đối với ông V và vợ chồng anh T1 không có tranh chấp nên không đặt ra xem xét.

[6] Do Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên anh T1 và chị T2 được tiếp tục sử dụng phần đất và các tài sản gắn liền trên đất. Ông V phải có trách nhiện liên hệ với cơ quan về quản lý đất đai để làm thủ tục sang tên phần đất chuyển nhượng cho ông V.

[7] Xét đề nghị của luật sư đề nghị hủy án do án sơ thẩm vi phạm tố tụng: Vụ án tranh chấp hết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hết thời hiệu khởi kiện là chưa phù hợp, vì quá trình giải quyết vụ án đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu, và đối với tranh chấp hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất thì không tính thời hiệu. Đối với phần đất của ông N đứng tên, mặc dù ghi chữ cấp cho hộ, nhưng nguồn gốc phần đất này là do cha ông N để lại, đất cấp cho ông N từ năm 1990, thì lúc này các con ông N là trẻ em, đến năm 2006 ông N được cấp lại thì không thể xác định phần đất nêu trên cấp cho các con của ông N. Năm 2010 khi sang đất, năm 2014 ông N ly hôn với bà A vợ chồng ông N cũng cam kết đất này không tranh chấp; thực tế các thành viên là con ông N, bà A cũng không có phản đối gì về phần đất chuyển nhượng này. Việc cấp sơ thẩm không đưa các con ông N vào tham gia tố tụng là có thiếu sót (cấp sơ thẩm cần phải khắc phục sai sót này). Tuy nhiên, chỉ với lý do việc hủy án để đưa các con ông N vào tham gia tố tụng để giải quyết vụ án lại từ đầu là không cần thiết, vì kết quả giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đã phù hợp. Về diện tích đo đạc thực tế có lớn hơn diện tích cấp Giấy CNQSDĐ, nhưng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn vẫn yêu cầu theo diện tích đo đạc thực tế và cấp sơ thẩm giải quyết diện tích đo đạc thực tế là phù hợp. Từ đó không có căn cứ hủy án sơ thẩm.

[8] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự tuyên xử không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Thanh N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện của ông V được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông N và bà A phải chịu chi phí tương ứng là đúng với quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đồng bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng là phù hợp với Điều 27 Nghị quyết 326. Do ông N là người

cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên được xét miễn theo quy định tại Điều 12, 14 của 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. Bà A không thuộc trường hợp được miễn, nên bà phải chịu ½ mức án phí không có giá ngạch còn lại là 150.000 đồng. Án phí sơ thẩm và phúc thẩm: Ông N được miễn theo quy định của người cao tuổi.

[11] Những quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo ông Mai Thanh N. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm dân sự số: 103/2018/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh V. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 25/12/2010 giữa ông Phan Thanh V với ông Mai Thanh N, bà Ngô Mỹ A đối với phần đất có diện tích 26.632m^2 tọa lạc ấp Thuận Hòa, xã Tân Thuận, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau, có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất của ông Phan Minh Chiến và ông Bùi Dân Chủ, dài 79,2m;
- Hướng Tây giáp kênh Sáu Đông, dài 99,4m và 99,7m;
- Hướng Nam giáp phần đất ông Mai Thanh N, dài 404m;
- Hướng Bắc giáp phần đất của ông Trần Văn Hoàng, dài 300m;

(Có sơ đồ đo đạc ngày 01/8/2018 kèm theo)

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực ông Mai Thanh N và bà Ngô Mỹ A có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho ông Phan Thanh V theo hợp đồng. Trường hợp ông N và bà A gây khó khăn trong việc hoàn tất thủ tục sang tên cho ông V phần đất đã chuyển nhượng thì ông V được quyền chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng nêu trên.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Mai Thanh N và bà Ngô Mỹ A phải chịu chi phí là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Buộc ông Mai Thanh N và bà Ngô Mỹ A phải có nghĩa vụ liên đới nộp số tiền 5.000.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả cho ông Phan Thanh V.

Kể từ ngày ông Phan Thanh V có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải thi hành là 5.000.000 đồng, nếu ông Mai Thanh N và bà Ngô Mỹ A chậm thi hành đối với các khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng ông N và bà A còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông Mai Thanh N được miễn.

Bà Ngô Mỹ A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng), (chưa nộp).

Ông Phan Thanh V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông V 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số: 0010011 ngày 05/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Huỳnh Văn Út